



TESIS - PM147501

PRODUKTIVITAS MAKSIMUM DARI PEMAANFAATAN LAHAN PADA PROYEK PENGEMBANGAN PERKOTAAN

HERLAMBAANG SUCAHYO
9115.202.309

DOSEN PEMBIMBING
Christiono Utomo, ST. MT., Ph.D
Yani Rahmawati, ST., MT., Ph.D

DEPARTEMEN MANAJEMEN TEKNOLOGI
BIDANG KEAHLIAN MANAJEMEN PROYEK
FAKULTAS BISNIS DAN MANAJEMEN TEKNOLOGI
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
SURABAYA
2017


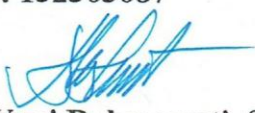
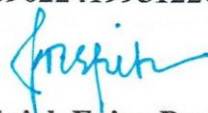
Lembar Pengesahan Tesis

Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
Magister Manajemen Teknologi (M.MT)
di Institut Teknologi Sepuluh Nopember
oleh :

HERLAMBANG SUCAHYO
NRP. 9115202309

Tanggal Ujian : 22 Juli 2017
Periode Wisuda : September 2017

Disetujui oleh :

- 
1. **Christiono Utomo, ST., MT., PhD.** Pembimbing
NIP : 132303087
- 
2. **Dr. Yani Rahmawati, ST., MT.** Pembimbing
NIP :
- 
3. **Ir. Ervina Ahyudanari, ME., PhD.** Penguji
NIP : 196902241995122000
- 
4. **Dr. Ir. Niniek Fajar Puspita, M. Eng** Penguji
NIP : 196308051989032000

Dekan Fakultas Bisnis dan Manajemen Teknologi,


Prof. Dr. Ir. Udisubakti Ciptomulyono, M.Eng.Sc.
NIP : 195903181987011001

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Kata Pengantar

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT penguasa alam atas semua limpahan rahmat dan petunjuk bagi penulis dalam penyelesaian tesis berjudul “Produktivitas Maksimum dari Pemanfaatan Lahan pada proyek Pengembangan Perkotaan”. Penyusunan tesis ini merupakan salah satu syarat mendapatkan gelar akademik Magister Manajemen Teknik (MMT) dan menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana di Bidang Keahlian Manajemen Proyek, Program Magister Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Dalam penyusunan tesis ini banyak pihak yang telah memberikan dukungan, bantuan dan saran, untuk itu penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada :

- Bapak/Ibu swargi, dengan mereka penulis dapat hadir di dunia dan memberi manfaat bagi semesta, Bapak/Ibu mertua, Istri tercinta, Erryka N. Andriyana dan anak-anak tersayang, Najwa Aaliya Herlambang-Shah Athar Abyakta Herlambang -Aisha Azzahra Andriyana Herlambang, mas/mbak dan adik semua yang telah memberi dukungan lahir batin dalam menjalani penjelajahan hidup in
- Bapak Christiono Utomo, ST., MT., PhD. dan Ibu Dr. Yani Rahmawati, ST., MT. selaku dosen pembimbing, serta Ir. Ervina Ahyudanari, ME., PhD. dan Dr. Ir. Niniek Fajar Puspita, M. Eng selaku dosen penguji untuk diskusi-diskusi yang sangat menarik dan bermanfaat
- Bapak Gogor A. Handiwibowo, ST, MMT selaku dosen wali serta Bapak/Ibu dosen pengajar serta seluruh staf MMT ITS lainnya
- Teman-teman Manajemen Proyek dan Manajemen Teknologi Informasi angkatan 2015 untuk semangat kebersamaannya
- Pimpinan dan rekan sejawat Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya serta kolega di Pemerintah Kota Surabaya, khususnya di Bidang Sarana dan Prasarana Wilayah untuk semua dukungan/kerelaan lahir batin
- Para responden dan narasumber penelitian proposal ini
- Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu atas semua doa dan harapannya, semoga mendapat limpahan berkah Sang Pencipta.

Kritik dan saran menjadi hal-hal yang tetap ditunggu oleh penulis untuk mengembangkan wawasan dan pengetahuan pasca penulisan karya penelitian ini.

Surabaya, Juli 2017

Penulis

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Produktivitas Maksimum dari Pemanfaatan Lahan pada Proyek Pengembangan Perkotaan

Herlambang Sucahyo, Christiono Utomo, Yani Rahmawati
Manajemen Proyek, Magister Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh
Nopember
ayaherlambang@gmail.com

Abstrak

Lahan-lahan milik Pemerintah Kota Surabaya masih banyak belum termanfaatkan optimal, yang menyebabkan Pemerintah Kota kehilangan potensi untuk peningkatan PAD secara signifikan, meskipun berada di koridor utama kota. Lahan yang telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya adalah seluas 60.115.651 m² di mana 84% dari luas tersebut telah terdapat pemanfaatannya, dan seluas 282.994,35 m² atau 0,56% diantaranya dipergunakan untuk kepentingan komersial yang menghasilkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk itu perlu dilakukan optimalisasi pemanfaatan lahan sehingga aset tersebut dapat berkontribusi maksimal dalam PAD.

Identifikasi pemanfaatan lahan oleh investor menunjukkan bahwa fungsi paling banyak berkembang adalah hotel, apartemen, perkantoran dan perdagangan/*retail*, dalam bentuk *single used* atau *mixed-development*. Atas dasar inilah, alternatif pemanfaatan lahan ditentukan dan diperkuat melalui langkah analisis responden/*stakeholder* melalui teknik kuisisioner dan wawancara. Melalui langkah tersebut, disimpulkan bahwa model pengembangan efektif pada tapak studi adalah dalam bentuk *mixed-use* dengan komposisi hotel – apartemen. Selanjutnya dilakukan analisis *highest and best use*, yang merupakan salah satu metode penting dalam analisis pemanfaatan lahan kosong atau lahan yang akan dikembangkan.

Dari hasil analisis, diperoleh nilai tertinggi produktifitas lahan adalah Rp 92.574.982,-/m² atau menghasilkan peningkatan sebesar 2742% dari sebelum dilakukan pengembangan, yang terdapat pada komposisi apartemen (35%) – hotel (65%)

Kata kunci: *highest and best use*, pemanfaatan lahan, produktifitas lahan.

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Maximum Productivity of Land Use in Urban Project Development

Herlambang Sucahyo, Christiono Utomo, Yani Rahmawati
Manajemen Proyek, Magister Manajemen Teknologi, Institut Teknologi Sepuluh
Nopember
ayaherlambang@gmail.com

Abstract

Some of the City assets in Surabaya are not optimally used for Regional Revenue (PAD) yet. The City loss its opportunity in gaining maximal revenue because the assets are not developed properly, where the assets are mostly located in the main corridor of the city or primary artery. The total assets of Surabaya is currently 60,115,651 m², where 84% of the area already has its land use, and 282,994 m² or 0,56% is used for commercial use. Highest and best use (HBU) analysis is found to be one of important technique in finding best alternative to be used in developing vacant land and existed improved property.

Based from preliminary studies, it is found that hotel, apartment, rental-office, retail or shopping mall are the functions that mostly developed, in te form of both single or mixed use.the related finding is used as a basis of alternative landuse which determined through questionnaires and interviews. Mixed-use development is concluded as the effective form of development, with the compositions are hotel and apartment. Furthermore, highest and best use (HBU) analysis, will result the composition of the hotel - apartment.

From the analysis, it is found that the highest productivity value is IDR92,574,982/m² or an increase of 2,742% from undeveloped or existing situation, of apartment (35%) – hotel (65%) composition.

Keywords: highest and best use, land use, land productivity

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Daftar Isi

Lembar Pengesahan Tesis	i
Kata Pengantar	iii
Abstrak	v
Abstract	vii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Gambar.....	xiii
Daftar Tabel	xv
Daftar Grafik	xvii
Daftar Lampiran.....	xix
Bab 1 Pendahuluan.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Batasan Penelitian	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	10
Bab 2 Kajian Pustaka dan Dasar Teori	13
2.1. Definisi.....	13
2.1.1 Pemanfaatan Lahan	13
2.1.2 Pengembangan Aktifitas di Unit Pusat Kegiatan	15
2.1.3 Definisi Nilai dan Penilaian Aset	16
2.1.4 Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Surabaya	17
2.1.5 Penggunaan Terbaik dan Tertinggi	17
2.2 Penelitian Terdahulu.....	21
2.3 Posisi Penelitian.....	23

Bab 3 Metodologi Penelitian	25
3.1 Konsep Penelitian	25
3.2 Lokasi Penelitian.....	25
3.3 Rancangan Skema Alur Penelitian.....	26
3.4 Populasi dan Pengambilan Sampel	30
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	30
3.6 Metode Analisis Data.....	31
3.6.1 Perumusan Alternatif Fungsi Pemanfaatan Lahan	32
3.6.2 Perkiraan Nilai Pasar Lahan	32
3.6.3 Penentuan Fungsi Pemanfaatan Lahan Tertinggi dan Terbaik.....	33
Bab 4 Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	37
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	37
4.1.1 Kawasan Obyek Penelitian Makro	37
4.1.2 Tapak Obyek Penelitian Mikro	43
4.2 Analisis Perkiraan Nilai Properti PengembanganTapak	47
4.2.1 Nilai Lahan Berdasarkan NJOP.....	47
4.2.2 Pendekatan dalam Menetapkan Biaya Pembangunan	47
4.3 Analisis Penentuan Alternatif Jenis Pemanfaatan Lahan dan Kelas Pengembangan.....	48
4.3.1 Identifikasi Tren Pengembangan Kawasan/Lahan di Kota Surabaya ...	48
4.3.2 Analisis <i>Stakeholder</i>	50
4.3.3 Hasil Survei dan Analisis	51
4.3.4 Analisis Pengembangan Eksisting di sekitar Tapak.....	55
4.3.5 Penetapan Alternatif Jenis Pemanfaatan Lahan	55
4.4 Analisis Kelayakan Legalitas dan Fisik.....	57
4.4.1 Analisis Legal Pembangunan	57

4.4.2 Tipologi Pengembangan Bangunan dan Skenario Ruang dan Luasan Bangunan Efektif	58
4.5 Analisis Kelayakan Finansial	59
4.5.1 Analisis Kebutuhan Investasi	59
4.5.2 Analisis Perkiraan Pendapatan	62
4.5.3 Analisis Pengeluaran Rutin	63
4.5.4 Analisis Tingkat Pengembalian Modal	66
4.5.5. Uji Produktifitas Maksimum	70
4.6 Pembahasan.....	71
BAB 5 Kesimpulan dan Saran	75
5.1 Kesimpulan	75
5.2 Saran.....	76
Daftar Pustaka	79
Lampiran-lampiran.....	83

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Daftar Gambar

Gambar 1.1	Situasi Bantaran Kali Mas di Jalan Ngagel Surabaya	4
Gambar 1.2	Situasi Koridor Jalan Ngagel di depan Lokasi Studi.....	4
Gambar 1.3	Tampak Depan Lahan Jalan Ngagel 153 Surabaya	5
Gambar 4.1	Gambaran Lokasi dan Lingkungan sekitar Tapak Studi/Penelitian	38
Gambar 4.2	Kondisi Pemanfaatan Bangunan Eksisting di sekitar Tapak Perencanaan/Studi	38
Gambar 4.3	Rencana Pola Ruang Kawasan di sekitar Tapak Studi.....	40
Gambar 4.4	Rencana Infrastruktur Jalan.....	42
Gambar 4.5	Kondisi Eksisting dan sekitar Perencanaan Tapak Studi	43
Gambar 4.6	Batas Tapak Studi Terhadap Persil sekitar	44

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Daftar Tabel

Tabel 1.1	Jenis Pengembangan Fungsi Komersial di Kota Surabaya	6
Tabel 1.2	Identifikasi Aktivitas Skala Kawasan di sekitar Tapak Studi	7
Tabel 3.1	Langkah Analisis Penelitian.....	35
Tabel 4.1	Rekapitulasi Aktivitas Skala Kawasan di sekitar Tapak Studi	39
Tabel 4.2	Rekapitulasi Aktivitas Skala Kawasan di sekitar Tapak Studi	41
Tabel 4.3	Arahan Batasan Intensitas Pembangunan.....	44
Tabel 4.4	Jenis Pengembangan Fungsi pada Preseden.....	49
Tabel 4.5	Pertimbangan dan Pemilihan <i>Stakeholder</i> dalam Perencanaan Tapak Studi.....	50
Tabel 4.6	Skala Skor Penilaian Alternatif Pengembangan Kegiatan di Tapak Studi.....	51
Tabel 4.7	Alternatif Pengembangan Berdasarkan Jenis Fungsi dan Komposisi Fungsi.....	57
Tabel 4.8	Kelayakan Legal Pembangunan.....	57
Tabel 4.9	Luasan Pengembangan dengan Masing-Masing Komposisi Fungsinya.....	58
Tabel 4.10	Prediksi Kebutuhan Biaya Investasi Pembangunan.....	61
Tabel 4.11	Prediksi Pemasukan Tahunan pada Masing-Masing Alternatif	64
Tabel 4.12	Prediksi Pengeluaran Tahunan pada Masing-Masing Alternatif	65
Tabel 4.13	Suku Bunga Dasar Kredit Perbankan.....	66
Tabel 4.14	Tabulasi Analisis Tingkat Pengembalian Modal.....	69
Tabel 4.15	Tabulasi Tingkat Produktivitas.....	70

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Daftar Grafik

Grafik 4.1	Prosentase Pemilih pada Masing-Masing Target Pasar.....	55
------------	---	----

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Daftar Lampiran

Lampiran 1 Pengembangan Mixed-use di Kota Surabaya	83
Lampiran 2 Perangkat Kuisisioner untuk Responden <i>Stakeholder</i>	91
Lampiran 3 Standar Harga Pembangunan Berdasarkan Jenis dan Kelas.....	92
Lampiran 4 Lembar Kuisisioner untuk Responden <i>Stakeholder</i>	93
Lampiran 5 Perhitungan Luasan Unit Pengembangan.....	94
Lampiran 6 Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan.....	99
Lampiran 7 Perhitungan Perkiraan Pendapatan	102
Lampiran 8 Perhitungan Biaya Pengeluaran.....	104
Lampiran 9 Penilaian Kelayakan Finansial.....	107
Lampiran 10 Hasil Kuesioner.....	114

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Bab 1

Pendahuluan

1.1 Latar Belakang

Surabaya sebagai ibu kota Provinsi Jawa Timur memiliki peran strategis, antara lain pada skala nasional sebagai pusat pelayanan kegiatan di Indonesia Timur dan pada skala regional sebagai kota perdagangan dan jasa. Atas perannya tersebut, Kota Surabaya juga merupakan simpul transportasi (darat, udara dan laut) nasional dan internasional, sehingga terdapat peluang bagi Kota Surabaya untuk meningkatkan perannya sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Hal ini didukung oleh letak yang strategis, secara regional menghubungkan antara Surabaya dengan kota-kota lain di Jawa Timur, dan secara nasional antar kota dengan kota-kota lain di Indonesia bagian timur.

Sejak dulu Surabaya telah memiliki posisi penting dalam menggerakkan roda perekonomian nasional, khususnya wilayah Indonesia Timur. Peran ini telah dijalankan dengan baik oleh pasar, kawasan perniagaan dan pergudangan tradisional yang banyak bertebaran di sepanjang koridor jalan utama dan alur sungai besar kota Surabaya, serta wilayah pesisir pantai. Peran tersebut didukung pula dengan adanya pusat-pusat perdagangan modern turut bertumbuh di Kota Surabaya dengan masing-masing karakter komoditasnya.

Perdagangan dan jasa merupakan salah satu fungsi kawasan di Kota Surabaya yang menjadi fungsi strategis dan termasuk dalam kebijakan jangka panjang pembangunan kota. Strategi pengembangan kawasan perdagangan dan jasa oleh Pemerintah Kota Surabaya antara lain pengembangan pusat perbelanjaan yang terintegrasi dalam skala unit pengembangan koridor dan kawasan; mengembangkan toko modern dalam tingkat unit lingkungan yang jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan yang mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi dan ketentuan yang berlaku. Serta strategi mengembangkan pusat perdagangan dan jasa, usaha perdagangan maupun usaha jasa komersial

lainnya pada setiap unit pengembangan. Pengembangan kawasan strategis dilakukan dengan menetapkan dan mengendalikan fungsi kawasan, memperhatikan potensi, daya dukung lingkungan serta kesesuaian rencana tata ruang (Pemerintah Kota Surabaya, 2014).

Jumlah penduduk Kota Surabaya pada tahun 2015 mencapai 2.848.583 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk pada tahun 2010-2015 adalah 0,55% dan pada tahun 2014-2015 adalah 0,52% (BPS, 2015). Selama 5 tahun terakhir perekonomian Surabaya tumbuh stabil pada kisaran 6-7%. Angka pertumbuhan ekonomi tersebut lebih tinggi jika dibandingkan dengan rata-rata pertumbuhan ekonomi Jawa Timur dan nasional. Meskipun pertumbuhan ekonomi Kota Surabaya mengalami perlambatan sejak tahun 2014 dan 2015 yang berada dikisaran 6%, namun perlambatan pertumbuhan tersebut lebih disebabkan oleh faktor ketidakstabilan ekonomi global (Pemerintah Kota Surabaya, 2016).

Laju pertumbuhan yang tinggi dapat menimbulkan masalah perkotaan, terutama dalam bidang perekonomian. Ini dikarenakan dalam menyesuaikan tuntutan pasar, tuntutan pemanfaatan lahan akan makin meningkat dan berorientasi ekonomi. Dampak lain adalah peningkatan layanan distribusi logistik melalui beberapa jenis moda transportasi, bermunculannya usaha jasa di bidang distribusi dan perdagangan baik oleh Negara/BUMN maupun swasta, pergudangan, dan pasar modern; serta semakin meningkatnya layanan dan jumlah pasar di kota Surabaya. Hal ini mendorong kawasan/lingkungan sekitarnya untuk memberikan dukungan kelangsungan fungsi potensial tersebut. Di sekitar lokasi akan banyak tumbuh sentra bisnis/perekonomian dan industri kreatif, layanan transportasi, serta kawasan hunian yang bila tidak dikelola dengan baik dapat menimbulkan masalah sosial/urban yang baru.

Pemanfaatan lahan secara makro di Surabaya masih belum merata, terutama dalam pemanfaatan di bidang ekonomi, serta perdagangan dan jasa. RTRW Kota Surabaya 2014-2034 dalam rencana program pengembangan kawasan perkantoran swasta, disebutkan bahwa pengembangan secara koridor sepanjang jalan utama kota serta pengembangan kawasan multi fungsi

antara perkantoran, perdagangan dan jasa, fasilitas umum pada satu lokasi dan/atau satu bangunan yang dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum yang penyediaannya menjadi kewajiban pengembangan/pelaksana pembangunan yang sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Hal ini menjadikan perlunya optimalisasi pemanfaatan lahan asset Pemerintah Kota Surabaya khususnya di kawasan strategis untuk lebih berkontribusi pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pemerintah Kota Surabaya, 2014).

Lahan-lahan aset milik Pemerintah Kota Surabaya yang berada tersebar di seluruh wilayah kota, sampai dengan tahun 2017 tanah yang terdata sebagai milik Pemerintah Kota Surabaya adalah sebanyak 60.115.651,23 m² dan sejumlah 50.538.671,12 m² atau 84,07% telah terdapat pemanfaatan, diantaranya sejumlah 0,56% atau 282.994,35 m² sebagai fungsi perdagangan/jasa atau komersil (Pemerintah Kota Surabaya, 2016). Lahan tersebut selain belum termanfaatkan secara optimal, juga mengundang minat penduduk tidak tetap untuk menggunakannya tanpa izin sebagai tempat tinggal/hunian sementara. Demikian pula lahan yang telah habis masa sewa pemanfaatannya seringkali masih terbengkalai, serta area bantaran sungai/kali di kota Surabaya yang belum tertata dengan baik di kedua sisinya seperti terlihat pada gambar 1.1. Hal ini yang terjadi pada lahan aset Pemerintah Kota Surabaya di jalan Raya Ngagel 153 Surabaya, pasca pemakaian oleh PT. Iglass sebagai pabrik, hingga sekarang belum terdapat rencana pemanfaatan yang padu. Di sisi lain, di koridor jalan Raya Ngagel, tidak terdapat persil yang dimanfaatkan dengan optimal oleh pemilik/pengelola lahannya. Situasi koridor Jl. Raya Ngagel dan pemanfaatan lahan yang terdapat pada sekitar tapak studi terlihat pada gambar 1.2 dan gambar 1.3.



Gambar 1. 1 Situasi Bantaran Kali Mas di Jalan Ngagel Surabaya



Gambar 1. 2 Situasi Koridor Jalan Ngagel di Depan Lokasi Studi

Sebagai salah satu aset kota yang termasuk pusat kegiatan di pusat pengembangan wilayah, diharapkan lahan studi dapat mengakomodasi wacana-wacana perencanaan yang berkembang di kawasan tersebut. Selain itu lahan ini diharapkan dapat memberikan pelayanan fungsi yang lebih

optimal dari sebelumnya, melalui peningkatan fungsi dan nilai lahan yang dapat memicu perkembangan di wilayah/kawasan tersebut secara terkendali.



Gambar 1. 3 Tampak Depan Lahan Jalan Ngagel 153 Surabaya

Berdasarkan hal tersebut di atas, orientasi dari penelitian ini adalah merumuskan alternatif-alternatif fungsi/layanan. Keluaran dari studi ini juga berupa fungsi/layanan terbaik dan tertinggi, baik fungsi tunggal (*single-use*) maupun fungsi jamak (*mixed-use*), dengan tetap mempertimbangkan manfaat bagi masyarakat dan peningkatan kualitas lingkungan sekitar. Hasil akhir dari studi ini adalah temuan mengenai penggunaan lahan tertinggi dan terbaik yang sesuai dengan lahan rencana dan kawasan sekitarnya.

Demi tercapainya hasil akhir studi tersebut, analisis yang dilakukan diawali dengan identifikasi kecenderungan pemanfaatan lahan untuk kegiatan komersial yang ada di Kota Surabaya, terutama pada tren pengembangan *mixed-use*. Hal ini bertujuan sebagai titik awal dalam analisis selanjutnya dalam menentukan jenis alternatif fungsi terbaik bagi lahan studi. Sebagai gambaran awal, jenis pengembangan fungsi pada lahan perkotaan di Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel 1.1 berikut ini.

Tabel 1. 1 Jenis Pengembangan Fungsi Komersial di Kota Surabaya

No	Lokasi Pengembang an	Jenis Pengembangan Fungsi						
Telah Terbangun		Retail (Mall)	Apartemen	Hotel	Kantor	Sekolah	Rumah Sakit	SOHO
1	Tunjungan Superblock	1	1	1	1			
2	Marvel City	1	1	1				
3	Pakuwon Indah Superblock	1	1	1				
4	Lenmarc	1	1	1				
5	Ciputra World	1	1	1				
6	City of Tomorrow	1	1	1	1	1		
7	Spazio	1			1			
8	Novotel		1	1				
9	Gunawangsa MERR		1	1				
10	Surabaya Town Square	1		1				
11	Gunawangsa Manyar		1	1				
12	Tamansari de Papilio		1	1				
Rencana								
1	Praxis	1	1	1	1			
2	One Galaxy	1	1	1	1			
3	Capital Square Surabaya		1		1			
4	The Samator			1	1			1
5	Satoria Tower			1	1			
6	Lippo Mall Gubeng	1	1			1	1	
7	Puncak CBD	1	1	1	1	1		
8	The City Square		1	1				
	TOTAL	12	16	17	9	3	1	1

Identifikasi pada tingkatan yang lebih mikro atau pada sekitar tapak studi juga dilakukan untuk menganalisis kecenderungan pengembangan fungsi baik *mixed-use* maupun *single-use* yang ada. Pada tabel 1.2 dapat dilihat bahwa terdapat kecenderungan pengembangan hotel dan retail, maupun pengembangan keduanya dalam bentuk *mixed-use development*.

Tabel 1. 2 Identifikasi Aktifitas Skala Kawasan di sekitar Tapak Studi

Tipologi	No	Jenis Kegiatan	Sistem Layout	Luasan
<i>Mixed use</i>	1	Marvell City Superblock (Mall, Apartemen, Hotel, Perkantoran dan Sekolah)	Blok	2,5 ha
Retail / Mall				
<i>Single Use</i>	1	AJBS	Tunggal	2,9 ha
	2	Central Point Mall (Carrefour)	Blok	1,8 ha
	3	Suzanna Bakery and Corner	Tunggal	0,5 ha
	4	Komplek Ruko	Deret	0,5 ha
	5	Exceutif Club	Tunggal	0,2 ha
Hotel				
	1	Hotel Malibu	Tunggal	0,8 ha
<i>Single Use</i>	2	Hotel Novotel	Blok	2,3 ha
	3	Grand Darmo Suite	Blok	0,3 ha
Ruang Terbuka Publik				
	1	Taman Bungkul		1,4 ha
Fasilitas Umum				
	1	SPBU		0,7 ha

Observasi lapangan menunjukkan bahwa pada skala kota, para pengembang/investor lebih memilih hotel dan apartemen sebagai fungsi yang paling banyak dikembangkan untuk investasi, disusul dengan selisih yang tidak terlalu jauh adalah fungsi retail/*shopping mall*. Perkantoran dan kantor sewa relatif tidak banyak dikembangkan pada lahan *mixed development* di kota Surabaya, akan tetapi lebih banyak di lingkungan hunian formal (*landed housing*). Hal ini tentu memberi dampak yang tidak sedikit bagi lingkungannya, mulai dari peningkatan kepadatan hingga masalah sosial.

Dalam skala kawasan, fungsi hunian formal relatif masih dapat berjalan dan memungkinkan untuk dikembangkan. Terbukti dengan keberadaan hotel-hotel di sekitar lokasi masih mampu beroperasi dengan baik dan bahkan muncul investor baru yang menawarkan fungsi kompleks sebagai strategi marketingnya. Cukup berkebalikan dengan fungsi retail/*shopping mall*, di mana beberapa fungsi eksisting satu per satu mulai tidak dapat mempertahankan kelangsungan bisnisnya. Meskipun dalam

beberapa hal, para operator/pengelola telah melakukan banyak terobosan atau hal-hal inovatif lainnya, akan tetapi penerimaan pasar masih belumlah cukup memberikan pendapatan yang berarti dan malah semakin menurun.

Di sisi lain, kawasan tersebut memiliki faktor historis sebagai salah satu kawasan industri di kota Surabaya di masa silam. Diantaranya dengan keberadaan deretan industri BUMN yang berlokasi di jalan Ngagel ini, selain badan usaha/industri milik swasta/perorangan. Sejalan dengan kebijakan manajemen/pemilik yang melakukan relokasi usaha ke daerah lain terkait ijin pemanfaatan lahan, pengembangan usaha dan lain-lain, maka kawasan ini pun mulai bergeser fungsi dari kawasan industri menjadi kawasan perniagaan atau perdagangan/jasa saja.

Gambaran awal di atas merupakan dasar pijakan awal dalam langkah studi selanjutnya untuk menghasilkan temuan berupa pemanfaatan yang memiliki produktifitas maksimum dengan metode *Highest and Best Use* pada lahan Jl. Raya Ngagel 153 Surabaya.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apa fungsi terbaik yang dapat dilayani di lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya dengan tetap mempertimbangkan sebesar-besarnya manfaat bagi masyarakat/kepentingan umum.

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain adalah untuk memperoleh usulan-usulan alternatif fungsi yang dapat diterapkan di lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya, mendapatkan nilai atas alternatif-alternatif fungsi tersebut dan menentukan fungsi/pemanfaatan terbaik berdasarkan penilaian yang tertinggi. Selain itu, diharapkan pemanfaatan lahan dapat memberikan peningkatan fungsi layanan lahan terhadap kawasan, memberikan pilihan pemanfaatan

lahan dapat dicapai dengan optimalisasi potensi yang ada dan meningkatkan nilai lahan.

Adapun manfaat penelitian ini, antara lain:

1. Secara Teoritis, adalah sebagai dasar untuk studi lanjutan penggunaan di lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya di Kota Surabaya yang mengimplementasikan keilmuan di bidang manajemen investasi khususnya dalam peningkatan nilai lahan, melalui pendekatan teori *highest and best use* dalam menentukan fungsi suatu lahan berdasarkan fakta dan perencanaan makro yang didapatkan di lapangan.
2. Secara Praktis, adalah menjadi salah satu dasar pemikiran/ide perencanaan pengembangan bagi Pemerintah Kota Surabaya dalam upaya pengambilan keputusan penggunaan di lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

1.5 Batasan Penelitian

Dalam penelitian ini diberlakukan batasan-batasan lingkup penelitian untuk menjaga agar tetap fokus pada permasalahan dan perumusan tujuannya, yaitu antara lain:

1. Penggunaan lahan dibatasi pada lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya tanpa dilakukan pengembangan luasan lahan.
2. Fungsi layanan utama adalah sesuai dengan peruntukan ruang yaitu perdagangan dan jasa, yang akan dikombinasikan dengan fungsi lainnya yang dianggap mendukung tujuan peningkatan PAD.
3. Pemilihan alternatif fungsi mempertimbangkan kecenderungan pengembangan fungsi di Kota Surabaya pada umumnya dan di sekitar tapak studi khususnya sebagai prediksi terhadap minat pasar.
4. Pemilihan fungsi layanan lain mempertimbangkan dinamika yang terjadi di sekitar kawasan studi, utamanya pemenuhan kelengkapan fasilitas lingkungan di sekitar kawasan dan kontributif terhadap PAD.
5. Penentuan nilai atau harga jual/sewa dalam analisis kelayakan finansial pada simulasi rencana pengembangan menggunakan Nilai Jual Objek

Pajak (NJOP) lokasi setempat dan preseden dengan konteks harga di Kota Surabaya sebagai dasar estimasinya.

6. Dalam hal pengembangan fungsi lahan/kawasan, maka hal-hal terkait resiko dan upaya mitigasinya tidak menjadi pembahasan dalam penelitian ini. Demikian halnya terkait dengan kependudukan, kerentanan sosial dan lingkungan, baik itu upaya, analisa dan dampak, secara spesifik akan menjadi pertimbangan bagi penelitian selanjutnya.

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam hal penulisan penelitian, maka laporan penelitian ini terbagi menjadi beberapa bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan bagian yang berisi uraian latar belakang permasalahan, perumusan permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, serta sistematika pembahasan.

BAB II KAJIAN PUSTAKA DAN DASAR TEORI

Bab ini berisi uraian mengenai beberapa teori dan definisi serta terminologi penilaian properti, pendekatan penilaian, prinsip penggunaan lahan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) serta analisis terhadap penelitian terdahulu tentang kelayakan finansial sebuah investasi properti.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi uraian mengenai pendekatan penelitian, data-data yang digunakan, serta tahapan dan metode analisis yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi uraian tentang gambaran umum kawasan dan tapak Jl. Raya Ngagel 153 secara khusus. Serta membahas analisis perkiraan nilai pasar lahan tanpa pengembangan, analisis penentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan, dan analisis perkiraan nilai pasar lahan dengan pengembangan berdasarkan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and best use*) pada lahan Jl. Raya Ngagel 153.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang rumusan kesimpulan dari seluruh hasil penelitian, serta rekomendasi untuk menindaklanjuti hasil penelitian ini.

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Bab 2

Kajian Pustaka dan Dasar Teori

2.1. Definisi

Agar diperoleh pemahaman yang sama, lebih dalam dan akurat pada masing-masing persepsi antara penulis dan pembaca, maka pada awal Bab 2 ini peneliti mendeskripsikan definisi dan terminologi kosakata dalam penelitian. Yang dimaksud properti dalam pembahasan ini adalah tanah/lahan dan/ atau bangunan. Manakala bangunan didefinisikan sebagai konstruksi teknis yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Kyle (2005) mengklasifikasikan properti dalam 4 kelompok, yaitu: a) hunian (*residential property*) yang terdiri atas 2 kelompok : *single family homes* (*freestanding homes, town homes*) dan *multifamily* (*apartments, condominiums, cooperatives, Planned unit developments*), b) komersial (*commercial property*), yang terdiri atas 2 kelompok : perkantoran (*office property*), di mana pengguna bangunan menyediakan jasa dan perdagangan (*Retail property*), pengguna bangunan menyediakan barang yang diperdagangkan, c) industri (*industrial property*) yaitu seluruh tanah atau fasilitas yang dipergunakan untuk kegiatan industri termasuk dalam hal ini adalah pergudangan, yang terdiri atas *industrial real estate, light manufacturing or assembly, storage or warehouse/office/distribution*, d) kegunaan khusus (*special purpose property*), antara lain: hotel, motel, *club house*, resort, bioskop, sekolah, kampus, kantor pemerintahan dan tempat beribadah.

2.1.1 Pemanfaatan Lahan

Tanah dan bangunan sebagai salah satu bidang investasi yang paling populer karena salah satu cirinya adalah dapat melawan inflasi, sehingga nilai yang dihasilkan semakin lama semakin meningkat. Demikian halnya bagi

Pemerintah Kota Surabaya, nilai aset termasuk di dalamnya lahan dalam penguasaan, menjadi bagian penting dalam neraca pemerintahan yaitu modal. Untuk itu dalam pengelolaan pemerintahan yang baik (*good governance*), selain tanah dihitung nilai apa adanya juga perlu direncanakan untuk dapat memberikan pendapatan dari sisi pemanfaatannya. Pemanfaatan lahan yang tidak terlepas dari perencanaan tata guna lahan yang baik. Jayadinata (1999), menyatakan bahwa yang dimaksud dengan tata guna lahan (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan secara umum telah ada pemiliknya (perorangan/lembaga/institusi). Dalam pengaturan penggunaan tanah seseorang harus menentukan pilihan dan keputusan yang terbaik untuk menggunakan tanah bagi maksud tertentu yang dapat dicapai.

Penggunaan lahan adalah penggunaan ruang di atas permukaan tanah maupun yang di bawahnya. Jadi penggunaan lahan dapat merupakan proyeksi dari fungsi ruang, yaitu distribusi ruang dan masing-masing ruang menunjukkan fungsi atau kegiatan kota yang bersangkutan. Penggunaan suatu lahan dapat dilakukan dengan perpeetakan untuk berbagai keperluan seperti jaringan jalan dan prasarana utilitas lainnya, perumahan, berbagai jenis bangunan prasarana pemerintah (kantor pemerintahan, kabupaten, kecamatan, kelurahan, pemadaman kebakaran, dsb), sosial (pendidikan, kesehatan, ruang terbuka) dan komersial (pasar, toko, pergudangan dsb). Penggunaan lahan terkait erat dengan sistem aktivitas antar manusia sampai dengan kelembagaan/institusi yaitu individu, rumah tangga, perusahaan serta institusi dan masing-masing mempunyai kepentingan yang berbeda (Chapin dan Kaiser, 1979).

Lokasi kegiatan yang melayani kebutuhan penduduk harus berada di tempat yang sentral, yaitu tempat yang memungkinkan terjadinya pengumpulan manusia dalam jumlah banyak/maksimum, baik bagi mereka yang terlibat langsung dalam layanan tempat itu ataupun tidak. Miles (2015) menjelaskan dalam pemilihan lokasi perlu mempertimbangkan karakteristik fisik lahan diantaranya adalah batasan lahan yang dapat digunakan (*usable*

area), geologi, kandungan material berbahaya (*hazardous material*), kekhasan budaya (*cultural resources*) dan infrastruktur pendukung.

2.1.2 Pengembangan Aktifitas di Unit Pusat Kegiatan

Kota adalah suatu tempat yang penduduknya rapat, rumah-rumahnya berkelompok, kompak dan mata pencaharian penduduknya bukan pertanian. Kota dapat berfungsi sebagai tempat pelayanan, pemasaran, distribusi, transportasi, kegiatan industri, peribadatan dan pendidikan. Selain itu karakteristik dinamika ekonomi kota dapat juga ditandai antara lain oleh persebaran pasar, nilai tanah, pergeseran penggunaan tanah dan penyebaran sektor-sektor ekonomi kota seperti sektor perdagangan dan jasa. Perdagangan dan jasa adalah salah satu jenis kegiatan yang tidak dapat dipisahkan dari unsur-unsur perkotaan. Pengertian jasa menurut Kotler (2009) adalah setiap tindakan atau perbuatan yang dapat ditawarkan oleh suatu pihak kepada pihak lain, yang pada dasarnya bersifat tidak berwujud fisik (*intangible*) dan tidak menghasilkan kepemilikan sesuatu. Produk jasa bisa berhubungan dengan produk fisik maupun tidak.

Sustainable Cities Institute (2013) menyatakan bahwa *Transit-Oriented Development* (TOD) merupakan suatu pendekatan pengembangan kawasan yang berfokus pada pemanfaatan lahan di sekitar jaringan transportasi sebagai tempat transit atau di sepanjang jalur/area transit. Pengembangan ini memiliki karakteristik : fungsi jamak (*a mix of uses*), kepadatan sedang s/d tinggi (*moderate to high density*), berorientasi pada koneksifitas pejalan kaki (*pedestrian orientation/connectivity*), terdapat pilihan ragam transportasi (*transportation choices*), area parkir minimal (*reduced parking*) dan desain berkualitas baik (*high quality design*). TOD sendiri dikembangkan pada area radius 400 meter (1/4 mil) atau durasi 5 s/d 10 menit berjalan kaki. Dengan mengembangkan lebih banyak 'area skala urban' dengan model parkir minimal dan ketersediaan akses untuk transit, TOD diyakini mampu meningkatkan kualitas udara dan membantu mengurangi tingkat kepadatan lalu-lintas.

Hansen (2014) menjelaskan bahwa *Transit Oriented Design (TOD)* adalah integrasi fungsional dari penggunaan lahan dan kegiatan perpindahan/transit melalui pendirian sarana publik multiguna yang padat dan ramah pejalan kaki, yang dapat ditempuh dengan berjalan kaki dari koridor angkutan umum atau daerah simpul interaksi (*node*, misalnya : persimpangan lalu lintas, pasar, lapangan terbang, dll.). Dalam studi tersebut dengan penekanan penyediaan angkutan umum dan sarana prasarana yang manusiawi dihasilkan pula konsep *Pedestrian Oriented Design (POD)*, yang lebih mendorong ketersediaan fasilitas bagi pejalan kaki untuk mencapai fasilitas publik lainnya. TOD dan POD mempertemukan berbagai manusia, profesi, dan layanan yang dirancang secara efisien, aman, nyaman dan menarik bagi masyarakat untuk dapat bepergian dengan transportasi umum secara berkelanjutan.

2.1.3 Definisi Nilai dan Penilaian Aset

Nilai merupakan konsep ekonomi terhadap sesuatu, di mana suatu barang akan mempunyai nilai apabila barang tersebut berguna (*utility*) dan mampu memberikan kepuasan pada manusia serta menimbulkan rasa diinginkan (*desire*). Nilai aset memiliki keunikan tersendiri, karena diharapkan memenuhi aspek lokasi, aksesibilitas dan diinginkan atas sesuatu. Dalam melakukan penilaian terdapat prinsip prinsip dasar yang perlu dipertimbangkan sebelum mengeluarkan suatu opini nilai aset. Prinsip-prinsip dasar dalam penilaian aset antara lain (Supriyanto, 2010) :

- a. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*), jika memenuhi empat kriteria, yaitu: secara legal diijinkan, secara fisik dimungkinkan, secara keuangan layak, memberikan keuntungan maksimal.
- b. Pengganti (*Substitution*), orang tidak akan membayar lebih terhadap properti yang sama selama ada properti pengganti.
- c. Permintaan dan Penawaran (*Supply and Demand*), di mana properti ditentukan oleh keseimbangan antara Permintaan dan Penawaran. Semakin tinggi permintaan dan penawaran kurang, maka nilai properti cenderung

naik dan sebaliknya penawaran yang banyak dengan permintaan yang sedikit mengakibatkan nilai properti turun.

- d. Kesesuaian (*Comformity*), yaitu nilai suatu properti akan maksimal bila berada dilingkungan yang sesuai.
- e. Perubahan (*Change*), yaitu perubahan terhadap suatu faktor dapat mempengaruhi nilai suatu properti. Perubahan tersebut bisa berupa perubahan kebijakan pemerintah, perubahan lingkungan, pasar, termasuk peraturan peraturan, zoning (peruntukan) dan pengembangan kota.
- f. Antisipasi (*Anticipation*), di mana harapan akan keuntungan atau ketidakuntungan di masa yang akan datang akan mempengaruhi harga suatu properti.
- g. Persaingan (*Competition*), nilai propertivakan sangat dipengaruhi oleh tingkat persaingan.
- h. Penambahan dan Pengurangan (*Increasing and Decreasing Return*), penambahan biaya pada suatu usaha belum tentu memberikan penambahan dalam pendapatan.
- i. Kontribusi (*Contribution*), sejauh mana hasil yang terkumpul dari pendapatan pemanfaatan lahan terhadap rencana pendapatan dan belanja.
- j. Keseimbangan (*Balance*), nilai suatu properti akan mencapai maksimal apabila faktor-faktor produksi yang berkaitan dengan properti tersebut dalam keadaan seimbang.

Dalam hal melakukan penilaian tanah, terdapat pendekatan-pendekatan yang umum diterapkan yang pada pokoknya terdiri atas perbandingan data pasar, metode penyisaan tanah, rasio nilai total properti terhadap nilai tanah dan pengembangan tanah (Supriyanto, 2010).

2.1.4 Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Surabaya

Bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, maka Kepala Daerah bersama Dewan Perwakilan

Rakyat Daerah menyusun Peraturan Daerah tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) serta memperoleh persetujuan bersama. Peraturan Daerah ini merupakan perwujudan dari Rencana Kerja Pemerintah Daerah Tahun 2017 yang dijabarkan ke dalam Kebijakan Umum Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah serta Prioritas dan Plafon Anggaran Sementara yang telah disepakati bersama antara Pemerintah Kota Surabaya dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya. Dalam hal ini, APBD Kota Surabaya tahun 2017 tertuang dalam Peraturan Daerah nomor 15 tahun 2016 yang telah disahkan tanggal 30 Desember 2016.

APBD Kota Surabaya Tahun 2017 secara umum terdiri atas tiga bagian besar, yaitu (a) pendapatan daerah, (b) pembelanjaan daerah dan (c) pembiayaan daerah. Pendapatan daerah terstruktur dalam tiga komponen, yaitu (a.1) pendapatan asli daerah (antara lain pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah dan pendapatan lain-lain), (a.2) dana perimbangan (antara lain dana bagi hasil, dana alokasi umum dan dana alokasi khusus) dan (a.3) lain-lain pendapatan yang sah (diantaranya hibah, dana darurat, dana bagi hasil pajak, dana penyesuaian dan otonomi khusus, bantuan keuangan, dana bagi hasil lainnya dan dana insentif daerah). Pos pembelanjaan daerah tersusun atas (b.1) belanja langsung, yang terdiri dari belanja pegawai, bunga, subsidi, hibah, bantuan sosial, bagi hasil, bantuan keuangan dan belanja tidak terduga, serta (b.2) belanja tidak langsung, yang terdiri dari belanja pegawai, belanja barang/jasa dan belanja modal. Sedangkan pembiayaan daerah terdiri atas (c.1) penerimaan daerah, antara lain sisa lebih perhitungan anggaran, dana cadangan, penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan, pinjaman daerah, penerimaan kembali pemberian pinjaman dan piutang daerah, serta (c.2) pengeluaran, antara lain dana cadangan, penyertaan modal, pembayaran pokok utang dan pemberian pinjaman daerah (Pemerintah Kota Surabaya, 2016). Dapat diformulasikan sebagai berikut :

$$APBD = (a.1+a.2+a.3) + (b.1+b.2) + (c.1+c.2)$$

Di mana fungsi dalam grup 'a' harus dilakukan optimalisasi dan fungsi dalam grup 'b' dilakukan efisiensi.

Luas wilayah Kota Surabaya seluruhnya kurang lebih 326,36 km² yang terbagi dalam 31 Kecamatan dan 154 Desa/Kelurahan, sedangkan lahan yang telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Surabaya adalah seluas 60.115.651 m² dan 84% dari luas tersebut telah terdapat pemanfaatannya. Di dalamnya terdapat lahan seluas 282.994,35 m² atau 0,56% diantaranya baru dipergunakan untuk kepentingan komersial dan sisanya dimanfaatkan untuk kawasan permukiman. Pemanfaatan yang menghasilkan pendapatan daerah tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 13 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana diubah terakhir kalinya dalam Perda No. 2 Tahun 2013, didalamnya termasuk pengelolaan pemanfaatan lahan asset oleh pihak ketiga (Pemerintah Kota Surabaya, 2016).

2.1.5 Penggunaan Terbaik dan Tertinggi

Salah satu pendekatan untuk menentukan fungsi lahan/properti adalah Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*highest and best use*), di mana pendekatan ini lebih memihak pada keinginan pasar atau pendapat *stakeholder*. The Appraisal Institute of Canada dan the Appraisal Institute (2010) mendefinisikan sebagai penggunaan secara legal dan memungkinkan atas tanah kosong atau peningkatan properti yang mungkin secara fisik, secara aturan mendukung, layak secara finansial dan yang menghasilkan nilai tertinggi. Penggunaan tertinggi dan terbaik bersandar pada analisa pasar (*marketability*) untuk mengidentifikasi penggunaan paling kompetitif, yang paling menguntungkan properti. Penggunaan ini dibentuk oleh dorongan kompetitif di area di mana properti tersebut berada dan menyediakan pondasi untuk investigasi menyeluruh akan posisi properti di pemikiran peserta pasar. Pemahaman perilaku pasar yang dikembangkan melalui analisa pasar sangat penting bagi konsep penggunaan terbaik dan tertinggi (The Appraisal Institute of Canada and the Appraisal Institute, 2010).

Hargreaves (1990) membedakan definisi penggunaan tertinggi dan terbaik menurut konsep klasik dan konsep moderen. Konsep klasik didasarkan pada pendekatan pasar bebas yang dikemukakan oleh ahli ekonomi Adam Smith bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik adalah suatu

penggunaan yang digunakan dan direncanakan untuk penggunaan yang akan datang dari suatu tanah yang menghasilkan nilai paling tinggi. Konsep modern penggunaan tertinggi dan terbaik adalah penggunaan yang rasional dan mungkin, yang mendukung nilai sekarang paling tinggi pada saat tanggal penilaian, atau penggunaan dari beberapa alternatif penggunaan yang rasional dan legal, dimungkinkan secara fisik, didukung oleh kelayakan keuangan dan menghasilkan nilai tanah, paling tinggi.

Penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan sebagai kemungkinan penggunaan yang logis dan legal dari sebuah tanah kosong atau properti yang telah ditingkatkan, yang memungkinkan secara fisik, wajar, dan memungkinkan secara keuangan sehingga memberikan nilai yang paling tinggi (The Appraisal Institute, 2001). Grissom (1983) menyatakan bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) adalah satu konsep penilaian yang dapat diaplikasikan ke tanah atau bangunan yang biasanya diartikan sebagai penggunaan tanah yang akan memaksimalkan kekayaan pemilik melalui penggunaan tanah yang paling menguntungkan.

Pearson dan Fanning (1987) mendefinisikan penggunaan terbaik dan tertinggi yaitu sebagai penggunaan yang wajar dan memungkinkan yang mendukung nilai tertinggi saat ini, pada saat *appraisal*. Definisi ini mencakup 3 komponen utama proses analisa, yaitu : 1) dipilih dari penggunaan alternatif, oleh karena itu merupakan masalah keputusan; 2) penggunaan yang wajar dan memungkinkan, tidak hanya mungkin dari segi fisik dan hukum; dan 3) masa sekarang, bukan pertimbangan nilai di masa mendatang.

Tujuan dari analisis penggunaan tertinggi dan terbaik adalah berbeda untuk properti yang berupa tanah kosong dan properti yang telah terbangun. Seorang penilai harus membedakan dua jenis kegunaan tertinggi dan terbaik tersebut dalam analisis penilaiannya dan dalam laporan penilaian harus teridentifikasi, dinyatakan dan disimpulkan secara jelas sesuai dengan tipe properti dan tujuan penilaiannya (Hidayati dan Harjanto, 2003):

1. Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk tanah kosong, Nilai tanah biasanya diestimasi sebagaimana keadaan tanah jika tanah dalam keadaan kosong, Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk tanah kosong harus

mempertimbangkan hubungan antara kegunaan yang ada pada saat ini dan semua kegunaan potensialnya. Suatu pengembangan (*improvement*) yang dapat atau memungkinkan untuk dilakukan, semakin mendukung dan membenarkan asumsi yang terdapat pada konsep penggunaan tertinggi dan terbaik.

2. Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk properti yang telah terbangun terdapat 2 (dua) alasan untuk menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap properti yang telah terbangun, yaitu:
 - a. Mengidentifikasi kegunaan dari properti yang diharapkan dapat menghasilkan tingkat pengembalian tertinggi (Ro atau *overall return*) dari setiap rupiah modal yang diinvestasikan.
 - b. Mengestimasi penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah properti yang telah terbangun adalah untuk membantu dalam mengidentifikasi properti pembanding.

2.2 Penelitian Terdahulu

Ghavami (2016) menyebutkan bahwa tiap individu berupaya tidak hanya memikirkan kepentingan pribadinya saja, melainkan mempertimbangkan pula kepentingan dan tujuan orang lain, serta setiap individu dapat diajak untuk bersama-sama mengembangkan lingkungannya dengan keragaman kepentingan masing-masing. Dari jurnal tersebut terdapat penekanan pada esensi opini yang disampaikan responden perlu lebih mengedepankan peningkatan nilai kawasan dan proses komunikasi yang baik dan partisipatif agar tujuan penelitian tercapai.

Perencanaan pemanfaatan lahan aset Pemerintah Kota Surabaya lebih pada keputusan yang bersifat *top-down* dan dalam pengembangan pemanfaatannya dipertimbangkan secara kolaboratif yang memunculkan keberadaan fungsi baru dan mendukung kemandirian fungsi utama. Gao, Zhang, Chen dan Yang (2016) menyatakan bahwa adaptasi dari model berjenjang dan terdistribusi, penentuan parameter kolaboratif diperlukan untuk skema perencanaan *top-down*, serta subjek pelaku perencanaan *top-*

down berpengaruh dalam pengambilan keputusan menjadi faktor penting dalam perencanaan *top-down*. Hal tersebut membuat perencana tetap memerlukan kewenangan untuk menggabungkan desain-desain dalam kerangka *top-down*, karena berasal dari beberapa fragmen ide, serta kewenangan untuk mendistribusikan secara politis untuk dapat diterima di seluruh kawasan rencana.

Didapatkan juga metode penilaian dengan menggunakan penilaian tanah/lahan (*land value*), yang merupakan suatu pengukuran nilai tanah yang didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Jadi dalam hal ini, nilai tanah yang langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dari kemampuan ekonomisnya. Miles (2015), menyatakan berdasarkan kategorisasi yang dibuat oleh *The Urban Land Institute (ULI)*, property dapat dibedakan dalam 5 (lima) kelompok besar antara lain retail, perumahan (*residential*), perkantoran, industri, hotel dan resor serta *mixed use*.

Krestian dan Utomo (2015) menggunakan pendekatan penggunaan tertinggi dan terbaik untuk menentukan komposisi fungsi pendukung terbaik terhadap fungsi utama Pasar Keputran sebagai area perdagangan. Diawali dengan menggali fungsi berdasarkan pendapat para *stakeholder*, antara lain investor, birokrat, pemerhati tata ruang dan akademisi. Hasil penelitian diperoleh fungsi-fungsi yang dapat dikomposisikan dengan fungsi utama dan potensi bernilai tinggi adalah tiga alternatif penggunaan lahan yaitu penggabungan fungsi pasar dengan diversifikasi usaha pasar, pasar dengan rumah susun sewa, serta pasar dengan gedung parkir. Kesimpulan yang didapat adalah alternatif properti pasar dan diversifikasi usaha pasar sebagai alternatif penggunaan lahan yang memiliki penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan Pasar Keputran dengan nilai properti sebesar Rp 20.943.863,-/m².

Rasyid dan Utomo (2013) menggunakan pendekatan/analisa penggunaan tertinggi dan terbaik untuk menentukan fungsi utama lahan di eks SPBU Jalan Biliton Surabaya menjadi pertokoan (penjualan) dan perkantoran (sewa) dengan nilai lahan Rp 16.457.465,-/m² dan produktifitas

maksimum sebesar 65%. Hasil analisa yang diperoleh adalah pemanfaatan tunggal pada lahan (*single use*) dan sejak awal penelitian tidak ada fungsi utama, sehingga alternatif fungsi yang muncul bersifat setara.

Basuki dan Utomo (2014) menyatakan bahwa pengembangan terminal Joyoboyo sebagai bangunan *mixed use* dengan tetap mempertahankan fungsi utama sebagai terminal melalui analisa penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai upaya meningkatkan nilai pemanfaatan lahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alternatif kegiatan perbelanjaan dan toko modern sebagai alternatif kegiatan yang memiliki penggunaan lahan tertinggi dan terbaik dengan peningkatan produktivitas penggunaan lahan sebesar 18% dengan nilai lahan/m² sebesar Rp 9.725.129,-.

2.3 Posisi Penelitian

Posisi penilaian ini yang membedakan terhadap penelitian-penelitian terdahulu adalah:

1. Lokasi penelitian berbeda dengan peruntukan lahan/fungsi makro yang telah tertera dalam peraturan daerah dan tidak ditetapkan fungsi/pemanfaatan utama lahan.
2. Memberikan pertimbangan kebijakan pengembangan pemanfaatan lahan tertinggi dan terbaik dengan perencanaan *top-down* yang kolaboratif dan partisipatif dari sisi potensi pasar dan geografis
3. Fokus penelitian adalah pemanfaatan tertinggi dan terbaik pada lahan yang telah ditetapkan, dengan cara melaksanakan analisis terhadap usulan alternatif pemanfaatan lahan yang diperoleh dari observasi lapangan dan pendapat *stakeholder* melalui analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*). Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik tersebut dilakukan berdasarkan beberapa kriteria berikut, yaitu: secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan dan secara finansial layak, serta memiliki produktifitas yang maksimal.

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Bab 3

Metodologi Penelitian

3.1 Konsep Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian eksploratif, karena untuk mengembangkan pengetahuan atau dugaan yang sifatnya masih baru dan untuk memberikan arahan bagi penelitian selanjutnya (Kuncoro, 2003). Dalam hal ini adalah identifikasi situasi penelitian dan tujuan khusus atau data yang diperlukan untuk pengambilan keputusan dalam penggunaan lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya. Variabel penilaian dalam penelitian ini berasal dari studi literatur dan penelitian terdahulu serta survey pendahuluan. Survey yang dilakukan dengan observasi lapangan dan memberikan kuesioner kepada tenaga ahli/pakar/akademisi, pelaku usaha investasi/*developer*, warga dan unsur birokrat Pemerintah Kota Surabaya.

Penelitian eksploratif dilakukan ketika sejumlah fakta diketahui, tetapi diperlukan banyak informasi untuk menyusun kerangka teoritis yang kuat. Bila masalah penelitian masih belum jelas atau belum ada, masih dalam bentuk perkiraan, maka lebih cocok digunakan dengan metode kualitatif yang berarti langsung masuk kepada obyek sehingga masalah akan dapat ditemukan dengan jelas (Sugiyono, 2009). Dengan kata lain studi eksploratif penting dilakukan untuk memperoleh pengertian yang baik mengenai fenomena dan melengkapi ilmu pengetahuan lewat pengembangan teori lebih lanjut dan pengujian hipotesis.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah di lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya (dahulu jalan Patrice Lumumba 153-155 Surabaya), Kelurahan

Ngagel, Kecamatan Wonokromo Kota Surabaya, berada di atas lahan seluas $\pm 12.630 \text{ m}^2$ (Gambar 3.1).



Gambar 3.1 Lokasi Studi di Jalan Ngagel 153 Surabaya

Lahan studi merupakan aset Pemerintah Kota Surabaya dan tercatat sebagai aset sejak tahun 1979 dengan nomor register induk 8695721, setelah sebelumnya terdapat perjanjian sewa menyewa jangka panjang antara Kota Besar Surabaya dan Bank Industri Negara dengan turunan akta tanggal 5 Oktober 1956 Nomor 2601/1956.

3.3 Rancangan Skema Alur Penelitian

Langkah-langkah penelitian dalam menentukan pemanfaatan lahan yang tertinggi dan terbaik di Jalan Raya Ngagel 153 Surabaya ini disusun sebagai pedoman penyusunan laporan seperti dapat dilihat pada gambar 3.2 tentang Skema Alur Penelitian. Detail penjelasan pada masing-masing tahapan pekerjaan akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan

Merupakan tahapan awal dalam menyusun alur skema penelitian, dengan target keluaran yang direncanakan. Beberapa kegiatan yang akan dilakukan di tahap ini, antara lain:

- a. Penyusunan latar belakang dan tujuan penelitian;
- b. Pemilihan pendekatan, metode dan alur/prosedur penelitian yang dipakai untuk mengumpulkan data.
- c. Penentuan objek penelitian;
- d. Desain survei terkait pendataan konteks tapak; dan
- e. Pembuatan instrumen pengumpulan data berupa format kuesioner, yang terdiri atas bagian informasi profil responden, faktor yang mempengaruhi pemanfaatan lahan, pemilihan alternatif fungsi/pemanfaatan lahan dan usulan alternatif lainnya pemanfaatan lahan secara subyektif oleh responden.

2. Tahap Identifikasi

Tahap ini dimulai dengan melakukan pendataan dan rekapitulasi terhadap beberapa data yang diperlukan dalam variabel optimalisasi lahan, antara lain penyusunan kuisisioner stakeholder dan teridentifikasinya data standar sebagai pedoman penelitian. Kegiatan yang dilakukan diantaranya adalah:

- a. Kajian pustaka dan konteks dalam melihat kebijakan makro dan sektoral, yang didukung kajian teoritis terkait objek penelitian. Pengumpulan data sekunder dari studi literatur antara lain jurnal, buku diktat (*text book*), penelitian terdahulu serta ketentuan-ketentuan terkait obyek dan lingkup penelitian. Kegiatan ini berupaya mencari variabel optimalisasi lahan.
- b. Stakeholder interview, dengan menetapkan dan melakukan wawancara dengan responden terpilih yang dianggap memiliki kepentingan dan peran dalam penelitian ini, baik dari pemerintah, investor (swasta), akademisi dan masyarakat;
- c. Pengambilan data primer melalui observasi lapangan, baik skala kota maupun di sekitar lokasi studi, serta wawancara responden terpilih melalui kuesioner, pemetaan fasilitas dan kondisi lokasi studi.

d. Rekapitulasi Data Sekunder, tahap ini merangkum keseluruhan data yang telah didapat khususnya terkait batasan fisik pembangunan baik itu intensitas (Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Garis Sempadan), rencana infrastruktur jalan, peruntukan dan aktifitas dan komposisi *mixed use*.

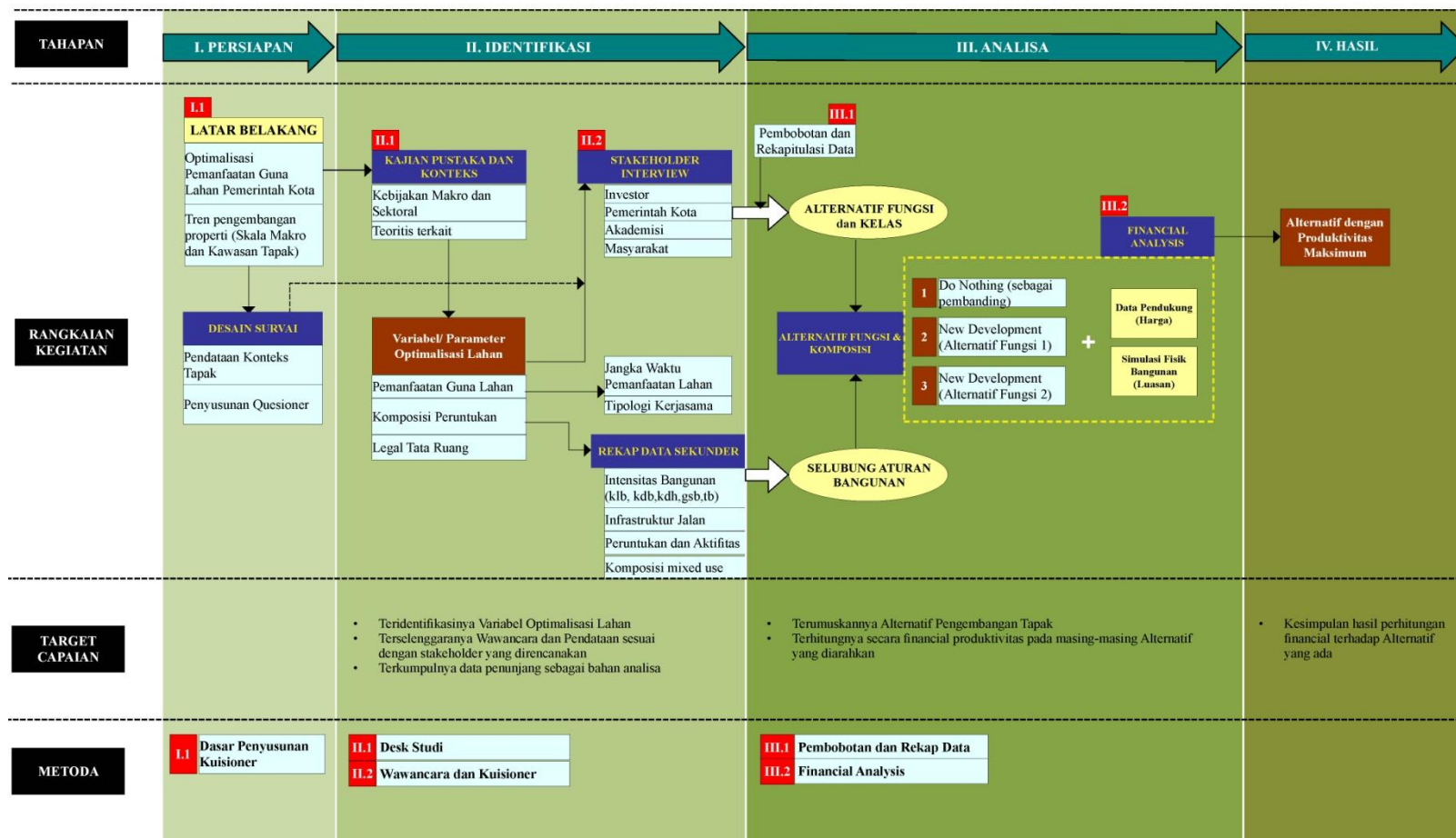
3. Tahap Analisa

Pada tahap ini mulai dilakukan pengolahan dan analisa data yang terkumpul pada tahap sebelumnya yang bertujuan dalam merumuskan alternatif pengembangan tapak dan analisa finansial. Kegiatan yang dilakukan antara lain:

- a. Penilaian terhadap hasil kuisioner, observasi lapangan, studi dan identifikasi pengembangan fungsi baik di sekitar tapak maupun skala Kota Surabaya;
- b. Penetapan alternatif fungsi dan komposisi pengembangan; dan
- c. Pengujian alternatif dengan pendekatan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) dengan variabel-variabel diizinkan secara hukum, kelayakan fisik, kelayakan keuangan dan produktifitas maksimal untuk selanjutnya dilakukan interpretasi terhadap hasil isu penelitian di awal.

4. Tahap Hasil

Tahap ini merupakan tahap akhir rangkaian penelitian berupa penyusunan laporan dan kesimpulan terhadap hasil penelitian berupa alternatif pengembangan mana yang memiliki tingkat produktivitas yang tertinggi.



Gambar 3.2 Skema Alur Penelitian

3.4 Populasi dan Pengambilan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek yang mencapai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Arikunto, 2002). Populasi dalam penelitian ini antara lain adalah masyarakat/*stakeholder* yang terlibat dalam penataan/pengembangan lahan, diantaranya kalangan pemerintah, akademisi, pelaku usaha/investor dan masyarakat sebagai *end customer*. Pengambilan sampel dilakukan terhadap keterwakilan dari dalam populasi tersebut, yaitu dengan *cluster sampling*. Idealnya, sampel mempunyai kesesuaian karakteristik dengan populasi yang diamati, sehingga kesimpulan penelitian benar untuk semua populasi. Kesesuaian karakteristik antar sampel dengan populasinya merupakan hal yang paling penting dan akan menentukan kualitas penelitian.

Tujuan pemilihan populasi adalah untuk mendapatkan masukan alternatif fungsi lahan yang tertinggi dan terbaik secara akurat dari sumber yang dianggap mengetahui atas pertimbangan tersebut yaitu masyarakat pengguna layanan perdagangan/perbelanjaan serta pihak pemerintah selaku pengelola.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Penelitian yang dilaksanakan pada tahap awal adalah memperoleh data melalui kajian pustaka dan dokumen yang berkaitan langsung dengan penelitian. Untuk mendukung penelitian perlu dilakukan pengumpulan data-data di lapangan, antara lain dengan melakukan:

1. Pengumpulan data primer.

Pengumpulan data primer adalah pengumpulan data dari sumber pertama yang dilakukan melalui beberapa cara, yaitu:

- a. Observasi/pengamatan langsung

Pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi lapangan untuk mengumpulkan informasi tentang keberagaman dan kecenderungan fungsi pemanfaatan lahan secara skala kota, serta keadaan fisik lahan

aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya dan kondisi lingkungan di sekitar lokasi yang diperlukan dalam penelitian.

b. Wawancara dan kuesioner

Dilakukan wawancara dan pengisian kuisisioner kepada pelaku usaha properti/investor, akademisi, pejabat Pemerintah Kota Surabaya dan pakar tata ruang/perkotaan serta masyarakat pengguna untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan tujuan survei yaitu memperoleh usulan yang akan menjadi alternatif pemanfaatan lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya.

2. Pengumpulan data sekunder.

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui survei secara instansional dan studi literatur terhadap regulasi, laporan serta kajian yang dimiliki oleh instansi pemerintah, asosiasi dan perusahaan swasta yang terkait dengan topik penelitian analisis peningkatan nilai penggunaan lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya. Beberapa data sekunder tersebut dapat diambil dari:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya.
- b. Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya, Rencana Rinci tata Ruang Kota Surabaya.
- c. Peraturan Daerah (Perda), Peraturan Walikota (Perwali) serta regulasi terkait lainnya.
- d. Buku-buku, laporan, majalah, jurnal dan data lain-lain yang terkait dengan penelitian ini.
- e. Hasil penelitian sebelumnya

3.6 Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan untuk penentuan pemanfaatan lahan tertinggi dan terbaik atas lahan di jalan Raya Ngagel 153 Surabaya adalah dengan beberapa penilaian, antara lain: penentuan alternatif fungsi pemanfaatan lahan, perkiraan nilai tanah tanpa pengembangan, perkiraan nilai

tanah dengan pengembangan dan penentuan fungsi pemanfaatan lahan terbaik.

3.6.1 Perumusan Alternatif Fungsi Pemanfaatan Lahan

Perumusan alternatif fungsi lahan yang memungkinkan pada lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya didapat dari alternatif-alternatif pemanfaatan lahan berdasarkan observasi lapangan atas lokasi-lokasi sejenis di Kota Surabaya, serta berdasarkan persepsi responden melalui kegiatan pengisian kuisioner dan wawancara. Responden yang dipilih memiliki pengaruh dan kepentingan terhadap rencana pengembangan lahan, yaitu pelaku usaha properti/investor, akademisi, pejabat pemerintah daerah dan pakar tata ruang/perkotaan serta masyarakat pengguna layanan. Penilaian alternatif ditujukan untuk mendapatkan alternatif yang banyak dipilih dan kemudian ditetapkan menjadi alternatif utama.

3.6.2 Perkiraan Nilai Pasar Lahan

Perkiraan nilai rencana pemanfaatan lahan tanpa pengembangan fungsi yang dipakai dalam penelitian ini adalah menggunakan lahan/bangunan sesuai dengan alternatif utama terolah yang disampaikan responden, baik yang ada maupun dikembangkan. Metode yang digunakan untuk menghitung nilai properti, yaitu dengan membandingkan data jual beli tanah/bangunan yang sejenis dan melakukan penilaian terhadap lahan lokasi studi (*market data approach*). Prosedur pendekatan data pasar yang diterapkan pada lahan studi adalah sebagai berikut:

1. Memilih unit pembanding yang sesuai, diantaranya harga lahan, harga bangunan, kelas jalan.
2. Menghitung perkiraan investasi dan pendapatan apabila dilakukan pemanfaatan lahan tanpa pengembangan.
3. Menghitung perkiraan investasi dan pendapatan apabila dilakukan pemanfaatan lahan dengan pengembangan.

Penilaian ini diterapkan terhadap lahan/bangunan yang ada dan alternatif-alternatif utama yang terpilih, untuk mengetahui nilai total tiap alternatif tersebut.

3.6.3 Penentuan Fungsi Pemanfaatan Lahan Tertinggi dan Terbaik

Metode penilaian untuk menentukan jenis penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap alternatif-alternatif yang diolah dari pendapat responden setelah dilakukan perkiraan nilai lahan, kemudian dianalisa secara berurutan dengan variabel-variabel kesesuaian hukum, fisik, keuangan, dan produktifitas maksimal.

1. Variabel kesesuaian hukum meliputi pembatasan kepemilikan, peruntukan ruang/zoning, peraturan bangunan (Koefisien Dasar Bangunan/KDB, Koefisien Lantai Bangunan/KLB, Garis Sempadan Bangunan/GSB dan Garis Sempadan Pagar/GSP) dan peraturan lingkungan, antara lain ketentuan cagar budaya, dokumen lingkungan dll. Alternatif dinyatakan lulus bila tidak menyalahi ketentuan-ketentuan di atas.
2. Variabel fisik meliputi ukuran, bentuk, luas, kontur tanah, aksesibilitas dan sarana publik, ditujukan untuk mengetahui kesesuaian standart ukuran bangunan untuk penggunaan bangunan tertentu yang berlaku secara umum dan kemudahan pencapaian lahan.
3. Variabel keuangan lebih pada akan ditentukan lingkup pada masing-masing alternatif properti agar dapat diestimasi dan sisi investasi, pendapatan, pengeluaran, *Net Present Value* (NPV) dan IRR. Untuk menganalisa variabel kelayakan keuangan berdasarkan pada tingkat pengembalian modal dapat dipergunakan estimasi NPV, IRR dan *Payback Period*. Pengembangan yang memberikan keuntungan adalah yang memberikan nilai NPV positif atau $NPV > 0$, artinya manfaat yang diterima lebih besar dari semua biaya yang dikeluarkan. Bila $NPV < 0$, artinya manfaat yang diterima lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan sehingga alternatif ditolak. IRR yang dinyatakan dengan prosentase dipergunakan untuk mengetahui proyek memberikan keuntungan/berhasil atau tidak. Investasi dianggap layak bila IRR lebih besar dari tingkat suku

bunga bank yang ditetapkan, demikian juga sebaliknya. Untuk mengetahui jangka waktu kembalinya investasi yang dikeluarkan melalui keuntungan proyek maka dipergunakan perhitungan *Payback Period*, semakin cepat pengembalian investasi maka semakin layak proyek tersebut, demikian halnya sebaliknya.

4. Variabel produktifitas maksimal melalui pendekatan pendapatan (*Income Approach*), di mana pendekatan tersebut dipergunakan karena penilaian dilaksanakan terhadap properti yang memiliki potensi pendapatan dan mampu rnenghasilkan pendapatan. Dilakukan setelah perhitungan keuangan tiap alternatif terlampaui, kemudian dengan cara mendapatkan nilai pasar yang dihitung berdasarkan jumlah pendapatan di masa mendatang yang telah didiskontokan di masa sekarang untuk dikurangkan dengan nilai bangunan. Nilai pasar lahan yang diperoleh dibagi dengan meter persegi luas lahan untuk menghasilkan nilai sisa/residual tertinggi, yang berikutnya dinyatakan lolos analisa produktifitas maksimal.

Hasil yang ingin dicapai dari perbandingan ini adalah menentukan nilai harga pasar yang wajar untuk setiap meter persegi lahan antara rencana pemanfaatan lahan tanpa pengembangan dengan rencana pemanfaatan lahan yang akan dikembangkan. Nilai tertinggi diantara seluruh nilai pasar lahan yang diperoleh merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan aset jalan Raya Ngagel 153 Surabaya.

Tabel 3.1 Langkah Analisis Penelitian

Judul Penelitian	Variabel	Indikator	Pengukuran
Produktivitas Maksimum Pemanfaatan Lahan Skala Luas Perkotaan	Alternatif fungsi	Opini responden dan observasi lapangan	Penilaian
	Hukum	Pembatasan zoning	Peruntukan ruang pada lahan, Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Pagar (GSP)
		Peraturan bangunan	Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
		Peraturan lingkungan	Cagar budaya, Masterplan Drainase, dokumen lingkungan
	Fisik	Ukuran, kontur dan bentuk lahan	Metriks, topografi
		Aksesibilitas	Kelas dan fungsi jalan utama, jalan lingkungan, ketersediaan angkutan perkotaan
		Fasilitas publik	Sebaran fasilitas lingkungan, perniagaan, hunian, <i>public space</i>
	Keuangan	Perhitungan nilai lahan tanpa pengembangan	NJOP, asumsi harga pasar setempat
		Perhitungan nilai lahan setelah pengembangan	NJOP, asumsi harga pasar setempat, Standar Satuan Harga Pemkot Surabaya, standar harga lainnya
		NPV	NJOP, asumsi harga pasar setempat, Standar Satuan Harga
		IRR	Nilai suku bunga Bank di Indonesia
	Produktifitas maksimal	Pendekatan pendapatan (<i>income approach</i>)	Nilai lahan per m2

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Bab 4

Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian

Gambaran umum menguraikan kondisi kontekstual di sekitar lahan studi yang akan dianalisis sebagai obyek penelitian ini. Hal ini akan menjadi pedoman dan arahan dalam perencanaan lahan studi guna mendapatkan hasil sesuai dengan tujuan yang diharapkan. Gambaran umum meliputi pembahasan kawasan objek penelitian secara makro dan mikro.

4.1.1 Kawasan Obyek Penelitian Makro

Kawasan makro yang menjadi lingkup pengamatan penelitian disini akan difokuskan pada radius 700 meter dari lahan studi, sebagai dasar area pengaruh pengembangan. Lokasi tapak penelitian adalah di lahan aset Jl. Raya Ngargel 153 Surabaya, Kelurahan Ngagel Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya. Berada di UP Wonokromo di mana telah terdapat banyak aktifitas skala kawasan dan lingkungan yang mendukung keberlanjutan kegiatan. Sebaran aktifitas yang berlangsung di sekitar tapak studi dalam radius 700 meter dapat dilihat pada gambar 4.1, sedangkan mengenai situasi sekitar tapak studi dapat dilihat pada gambar 4.2.

Dengan koridor jalan Raya Ngagel sebagai akses utama dan kondisi eksisting pemanfaatan lahan sebagian besar berada di sisi timur jalan, membuat arah pengembangan fokus di satu sisi saja. Dalam pengembangan fasilitas publik skala kota, mulai dialokasikan pemanfaatan lahan di sisi barat jalan sebagai bagian dari infrastruktur yang bersifat aktif, atau dimungkinkan terjadinya interaksi pengguna dalam pemanfaatannya. Diantaranya dengan dikembangkan menjadi taman kota, *jogging track* dan lain-lain.



Gambar 4.1 Gambaran Lokasi dan Lingkungan sekitar Tapak Studi/ Penelitian



Gambar 4.2 Kondisi Pemanfaatan Bangunan Eksisting di sekitar Tapak Perencanaan/Studi

1. *Competitor Mapping* (komposisi kategorisasi jenis usaha)

Dari identifikasi konteks lingkungan dalam radius 700 meter, terdapat beberapa fungsi pemanfaatan guna lahan skala kawasan yang telah berkembang di sekitar tapak, lebih rincinya dapat dilihat pada tabel 4.1 berikut ini.

Tabel 4.1 Aktivitas Skala Kawasan di sekitar Tapak Studi

Tipologi	No	Jenis Kegiatan	Sistem Layout	Luasan
<i>Mixed use</i>	1	Marvell City Superblock (Mall, Apartemen, Hotel, Perkantoran dan Sekolah)	Blok	2,5 ha
Retail / Mall				
<i>Single Use</i>	1	AJBS	Tunggal	2,9 ha
	2	Central Point Mall (Carrefour)	Blok	1,8 ha
	3	Suzanna Bakery and Corner	Tunggal	0,5 ha
	4	Komplek Ruko	Deret	0,5 ha
	5	Executif Club	Tunggal	0,2 ha
Hotel				
	1	Hotel Malibu	Tunggal	0,8 ha
<i>Single Use</i>	2	Hotel Novotel	Blok	2,3 ha
	3	Grand Darmo Suite	Blok	0,3 ha
Ruang Terbuka Publik				
	1	Taman Bungkul		1,4 ha
Fasilitas Umum				
	1	SPBU		0,7 ha

Selain masih terdapat kawasan permukiman, di sekitar lokasi studi secara historis telah berfungsi sebagai kawasan industri dan perdagangan dan jasa yang sampai dengan sekarang berkembang menjadi lebih ke perdagangan dan jasa.

2. Peta Pola Ruang (komposisi guna lahan)

Berdasarkan arahan pola ruang yang ditetapkan pada Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Unit Pengembangan (UP) Wonokromo, rencana guna lahan di sekitar tapak studi akan dikembangkan sebagai fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau. Rencana guna lahan di sekitar tapak studi lebih jelas dapat dilihat pada Gambar 4.3 berikut ini.



Gambar 4.3 Rencana Pola Ruang Kawasan di sekitar Tapak Studi (RDTRK UP. Wonokromo, Tunjungan, dan Dharmahusada, 2016)

Arahan pemanfaatan ruang secara makro di lokasi studi yang termasuk dalam Unit Pengembangan VII Wonokromo adalah untuk pemukiman, perdagangan dan jasa serta pertahanan dan keamanan negara. Kebijakan tata ruang yang diambil pada kawasan ini bila dikaitkan dengan fungsi sebelumnya sebagai industri adalah dengan merelokasi secara bertahap lokasi-lokasi industri terpisah (individual) yang tidak berada pada kawasan peruntukan industri dan berpotensi mencemari lingkungan dan menimbulkan gangguan sosial pada kawasan peruntukan industri. Demikian halnya dengan pemanfaatan ruang di sekitar lokasi yang eksisting terdapat alur sungai Kalimas, arahan pengembangan pengelolaan kawasan sempadan sungai diantaranya dilakukan dengan menetapkan dan mengoptimalkan kawasan sempadan sungai sebagai ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau; mengembangkan penyediaan vegetasi di sepanjang sempadan sungai untuk menunjang kegiatan wisata dan olahraga (Pemerintah Kota Surabaya, 2014).

Komposisi pengembangan secara umum akan didominasi oleh fungsi perdagangan dan jasa dengan perbandingan luasan fungsi secara spesifik dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 Rekapitulasi Aktivitas Skala Kawasan di sekitar Tapak Studi

No	Rencana Pola Ruang	Luas (Ha)	Prosentase
1	Perumahan	27,1	18%
2	Perdagangan dan Jasa	54,4	35%
3	Sarana Prasarana Umum	4,7	3%
4	Ruang Terbuka Hijau	7,6	5%
5	Infrastruktur Jalan dan Utilitas Drainase	60,2	39%
Total		153,9	100%

Sumber: RDTRK UP. Wonokromo, Tunjungan, dan Dharmahasada, 2016

3. Aksesibilitas Kawasan (hirarki, jaringan jalan dan sistem transportasi)

Pengembangan tapak studi sangat dipengaruhi oleh rencana Pemerintah Kota Surabaya dalam mengembangkan infrastruktur jalan yang ada di dalam kawasan. Berdasarkan arahan RDTRK koridor Jl. Raya Ngangel direncanakan sebagai koridor dengan hirarki jalan arteri primer dengan rencana pengembangan ruang milik jalan (ROW) sebesar 25 m. Kondisi saat ini lebar jalan Raya Ngangel adalah kurang lebih 15 meter, yang terdiri atas 2 jalur berlawanan arah bersisian. Simpul transportasi eksisting saat ini terlintasi angkutan perkotaan, yaitu bus kota dan angkutan kota (mikrolet). Perencanaan makro berikutnya sistem angkutan perkotaan untuk mendukung angkutan massal cepat kota, yaitu dengan penyediaan angkutan penumpang moda bus dan bus mini yang melintasi jalan Raya Ngangel, sebagaimana pada Gambar 4.4 berikut ini.



Gambar 4. 4 Rencana Infrastruktur Jalan (RDTRK UP. Wonokromo, Tunjungan, dan Dharmahusada, 2016)

Kebijakan spasial menyangkut penyediaan sistem transportasi perkotaan antara lain adalah pengembangan angkutan massal dalam kota dengan alternatif pengembangan angkutan massal cepat yang didukung dengan angkutan yang berfungsi sebagai pengumpan, dengan dilengkapi penyediaan sarana pejalan kaki serta jalur untuk kendaraan tidak bermotor; pengembangan angkutan massal kota berbasis jalan dengan alternatif pengembangan angkutan dengan moda bus pada jalur-jalur untuk mendukung angkutan massal cepat di Kota Surabaya. Pengembangan sistem manajemen transportasi yang mengarahkan pada pengendalian penggunaan kendaraan pribadi dan mengoptimalkan penggunaan angkutan umum yang dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukungnya (Pemerintah Kota Surabaya, 2014).

4.1.2 Tapak Obyek Penelitian Mikro

Tapak pengembangan terletak di Jl. Raya Ngagel No 153 Surabaya dengan kondisi saat ini terdapat bangunan eksisting seperti terlihat pada Gambar 4.5 di bawah.



Gambar 4.5 Kondisi Eksisting dan sekitar Perencanaan Tapak Studi

Batasan tapak pengembangan antara lain adalah batas utara : Jl. Mustika dan Ruko, batas selatan : persil PT. Boma Bisma Indra, batas Barat : Jl. Raya Ngagel dan Sekolah, dan batas timur : persil PT. Panca Wira Usaha Jawa Timur, yang sebagian besar dimanfaatkan sesuai peruntukannya. Secara fisik batas-batas tersebut dapat dilihat seperti pada Gambar 4.6.



Gambar 4.6 Batas Tapak Studi Terhadap Persil Sekitar

1. Intensitas dan Tata Bangunan Tapak (Zonasi peruntukan, KDB, KLB, KDH, dan Sempadan)

Beberapa batasan pengembangan terkait tapak studi secara umum terbagi menjadi jenis peruntukan dan intensitas bangunan. Intensitas bangunan ini mengacu kepada Perwali 57 tahun 2015 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya yang dapat disimpulkan seperti terlihat pada tabel 4.3 berikut.

Tabel 4.3 Arahan Batasan Intensitas Pembangunan

Komponen Batasan Pembangunan	Batasan
Luas Tapak	12.630 m ²
Peruntukan Bangunan	Perdagangan dan Jasa
Sempadan Bangunan	
• Sisi Jl. Raya Ngagel	6 m
• Sisi Jl. Mustika	4 m
Koefisien Lantai Bangunan - KLB (d disesuaikan dengan fungsi pengembangannya)	
• Perdagangan dan Jasa (Retail)	2,0
• Perdagangan dan Jasa (Perkantoran – Hotel)	9,0
• Perumahan	12,0
• Fasilitas Umum	9,0
Koefisien Dasar Bangunan (Sistem Blok)	50%
Koefisien Dasar Hijau - KDH	10%
Koefisien Tapak Besmen	70%
Arahan maksimal lantai besmen	3 lantai
Ketinggian (Arahan TAP)	< 100 m

Sehubungan dengan arahan intensitas bangunan, khususnya Koefisien Lantai Bangunan (KLB) akan sangat tergantung dari jenis peruntukan yang akan dikembangkan di dalam tapak, untuk itu akan disusun alternatif selubung bangunan sebagai skenario panduan pengembangan dengan tipologi peruntukan yang berbeda-beda. Selubung pengembangan sendiri akan terbagi menjadi 3 identifikasi guna lahan, yaitu:

a. Selubung Pengembangan Perdagangan dan Jasa (Retail)

Simulasi terhadap selubung bangunan apabila dikembangkan sebagai Perdagangan dan Jasa (Retail), dengan mengacu kepada Perwali 57 tahun 2015, batasan maksimal intensitas bangunannya adalah KLB 2,0 atau $\pm 6.315 \text{ m}^2$. Simulasi sederhana di bawah dengan pertimbangan aturan yang ada menunjukkan hanya memiliki total ketinggian 4 lantai.



Simulasi pengembangan :

- Peruntukan : Perdagangan dan Jasa (retail)
- KLB : 2,0
- Luas lantai bangunan maksimal : 25.260 m^2
- Ketinggian : ± 4 lantai
- Luas lantai dasar : 6.315 m^2
- Sempadan depan 6 m
- Sempadan samping 4 m

b. Selubung Pengembangan Perdagangan dan Jasa (Perumahan Apartemen)

Simulasi terhadap selubung bangunan apabila dikembangkan sebagai Perdagangan dan Jasa (Retail), dengan mengacu kepada Perwali 57 tahun 2015, batasan maksimal intensitas bangunannya adalah KLB 2,0 atau $\pm 6.315 \text{ m}^2$. Simulasi sederhana dibawah dengan pertimbangan aturan yang ada menunjukkan hanya memiliki total ketinggian 4 lantai.



Simulasi pengembangan :

- Peruntukan : perumahan apartemen
- KLB : $< 12,0$
- Luas lantai bangunan maksimal : 151.560 m^2
- Ketinggian : ± 26 lantai ($< 100 \text{ m}$)
- Luas lantai dasar : 6.315 m^2
- Sempadan depan 6 m
- Sempadan samping 4 m
- Sempadan tower 12.5 m

c. Selubung Pengembangan Perdagangan dan Jasa (Perkantoran dan Hotel)

Simulasi pengembangan dengan fungsi perkantoran dan hotel dimungkinkan secara aturan dengan batasan maksimal KLB $9,0$ atau $\pm 113.670 \text{ m}^2$, karena batasan dari aturan skyline bangunan tinggi oleh Tim Arsitektur Perencana (TAP) membatasi maksimal ketinggian 100 m , maka luas lantai bangunan yang dihasilkan tidak akan maksimal atau sekitar 26 lantai. Tipologi luasan bangunan didapat dari kajian preseden pengembangan sejenis dan memiliki variasi arsitektural yang sangat beragam dalam pengembangannya, sehingga dipilih tipologi yang memiliki tingkat efisiensi dengan luasan maksimal bangunan.



Simulasi pengembangan :

- Peruntukan : perkantoran / hotel
- KLB : $< 9,0$
- Luas lantai bangunan maksimal : 113.670 m^2
- Ketinggian : ± 26 lantai ($< 100 \text{ m}$)
- Luas lantai dasar : 6.315 m^2
- Sempadan depan 6 m
- Sempadan samping 4 m
- Sempadan tower 12.5 m

4.2 Analisis Perkiraan Nilai Properti Pengembangan Tapak

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui asumsi beberapa standar harga sebagai dasar atau pedoman pengembangan properti tapak studi, baik harga lahan maupun harga bangunan. Dasar perkiraan skenario pengembangan ini menggunakan beberapa dasar acuan berdasarkan standar harga, preseden, maupun wawancara dengan tenaga ahli, sehingga didapatkan acuan harga antara lain seperti uraian berikut ini.

4.2.1 Nilai Lahan Berdasarkan NJOP

Analisa tahap ini dimaksudkan untuk mengetahui harga lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 2 tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Wilayah Kerja Kecamatan Wonokromo, di lahan studi ditetapkan nilai lahan per meter persegi adalah Rp 3.375.000,- dan nilai bangunan per meter persegi adalah Rp 825.000,-. NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti (Pemerintah Kota Surabaya, 2014).

4.2.2 Pendekatan dalam Menetapkan Biaya Pembangunan

Beberapa acuan harga yang akan menjadi dasar perhitungan dan digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

1. Biaya pembangunan/m² bangunan gedung;
2. Biaya pengelolaan fungsi pengembangan lahan, diantaranya gaji/insentif karyawan, operasional dan pemeliharaan, ;
3. Biaya sewa pada fungsi pengembangan terkait; dan,
4. Standar/daftar harga/asumsi lain yang mendukung penelitian ini.

4.3 Analisis Penentuan Alternatif Jenis Pemanfaatan Lahan dan Kelas Pengembangan

Dalam menetapkan jenis alternatif fungsi yang nantinya akan dikembangkan didalam tapak akan melihat beberapa parameter pertimbangan dalam proses pemilihannya antara lain:

1. Tren pengembangan bangunan *mixed use* di Surabaya,
2. Penerimaan pasar terhadap fungsi lahan yang ditawarkan pada kawasan di sekitar lokasi studi, dan
3. Persepsi ahli/narasumber atas rencana pemanfaatan lahan di lokasi, bertujuan untuk menjaring data dari responden yang memiliki kompetensi dalam bidang perkotaan dan pengembangan lahan, antara lain pemerintah kota, swasta (investor), akademisi/pakar, dan masyarakat/pemerhati kota atau tapak studi. Analisis *stakeholder* dilakukan dengan media kuisisioner dan metode skoring/pembobotan.

4.3.1 Identifikasi Tren Pengembangan Kawasan/Lahan di Kota Surabaya

Tahap analisis alternatif pemanfaatan lahan ini dimaksudkan untuk mengetahui beberapa alternatif pemanfaatan luasan lantai efektif bangunan sebagai dasar dalam penyusunan parameter tipologi fungsi di kuisisioner dan komposisi peruntukannya. Dalam menetapkan jenis alternatif pemanfaatan ruang digunakan metode wawancara dan polling kuesioner terhadap *stakeholder* yang dianggap terlibat dan memiliki peran dalam memberikan masukan terhadap pengembangan tapak. Namun sebelum melakukan *polling* terhadap *stakeholder*, terlebih dahulu dilakukan pengamatan terhadap fungsi-fungsi yang berkembang di Surabaya. Hal ini dilakukan sebagai pendasaran pada isi kuisisioner tersebut nantinya. Pengamatan fungsi-fungsi lahan besar di Kota Surabaya seputar pengembangan perdagangan dan jasa, utamanya pengembangan tipe *mixed-use* dapat dilihat pada bagian lampiran, sedangkan kesimpulan atau rekapitulasi pengembangan *mixed-use* di Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel 4.4.

Tabel 4.4 Jenis Pengembangan Fungsi pada Preseden

No	Lokasi Pengembangan	Jenis Pengembangan Fungsi						
Telah Terbangun		Retail (Mall)	Apartemen	Hotel	Kantor	Sekolah	Rumah Sakit	SOHO
1	Tunjungan Superblock	1	1	1	1			
2	Marvel City	1	1	1				
3	Pakuwon Indah Superblock	1	1	1				
4	Lenmarc	1	1	1				
5	Ciputra World	1	1	1				
6	City of Tomorrow	1	1	1	1	1		
7	Spazio	1			1			
8	Novotel		1	1				
9	Gunawangsa MERR		1	1				
10	Surabaya Town Square	1		1				
11	Gunawangsa Manyar		1	1				
12	Tamansari de Papilio		1	1				
Rencana								
1	Praxis	1	1	1	1			
2	One Galaxy	1	1	1	1			
3	Capital Square Surabaya		1		1			
4	The Samator			1	1			1
5	Satoria Tower			1	1			
6	Lippo Mall Gubeng	1	1			1	1	
7	Puncak CBD	1	1	1	1	1		
8	The City Square		1	1				
	TOTAL	12	16	17	9	3	1	1

Dari hasil tabel 4.5 dapat disimpulkan fungsi dominan pada pengembangan *mixed-use* di Kota Surabaya adalah terdiri atas fungsi-fungsi retail, apartemen, hotel, dan kantor. Selain fungsi dominan, terdapat pula fungsi minoritas yang dapat dikelompokkan menjadi fungsi lain-lain, yaitu sekolah, rumah sakit dan SOHO.

4.3.2 Analisis *Stakeholder*

Penetapan *stakeholder* yang berpengaruh dalam perencanaan ini melihat beberapa aspek pertimbangan antara lain pemilik lahan, pengembang maupun pengguna yang berdampak langsung terhadap pengembangan tapak ini. Pemilihan *sampling stakeholder* yang dinilai diharapkan dapat merepresentasikan masing-masing kelompok *stakeholder* secara praktis dibobotkan/ skoring dengan alternatif prioritas pilihan yang terbanyak.

Tabel 4.5 Pertimbangan dan Pemilihan *Stakeholder* dalam Perencanaan Tapak Studi

No	<i>Stakeholder</i>	Kompentensi dan Peran
1	Pemerintah Kota Surabaya	a. Selaku pemilik lahan, dengan pertimbangan pemanfaatan ruang sesuai dengan kebutuhan Kota Surabaya saat ini b. Optimalisasi lahan guna meningkatkan pemasukan PAD c. Sebagai pembuat kebijakan pembangunan wilayah serta pemilik aset.
2	Swasta (Investor)	a. Sebagai mitra kerjasama dalam pembangunan kota b. Pertimbangan terhadap tapak terkait tren kebutuhan tipologi pengembangan saat ini, dengan pendekatan dari sisi profit.
3	Akademis atau Pakar	a. Kemampuan dalam memberikan visi pengembangan dengan tipologi konteks sejenis b. Memiliki kemampuan/ keahlian dalam memberikan pertimbangan pemilihan alternatif sehingga memberikan dampak signifikan terhadap kota
4	Masyarakat/ Pemerhati Tapak studi	a. Memiliki pemahaman konteks dan aspirasi kebutuhan ruang pengguna terhadap lingkungan sekitar

Responden *stakeholder* yang diwawancara dan mengisi kuisioner dengan jumlah sampling 16 orang, untuk kemudian akan dipilih alternatif pemanfaatan lahan dengan prioritas rekomendasi kegiatan tertinggi dari keseluruhan hasil kuisioner. Penetapan prioritas alternatif kegiatan ini dilakukan dengan memberikan skor pada masing-masing alternatif. Tabel berikut menunjukkan skala yang digunakan dalam penilaian.

Tabel 4.6 Skala Penilaian Alternatif Pengembangan Kegiatan di Tapak Studi

Skor Prioritas Pemilihan	Pengertian Nilai
5	Nilai ini memiliki kesesuaian paling tinggi dan paling direkomendasikan untuk dikembangkan sebagai kegiatan utama tapak studi. Dengan dominasi kegiatan utama tapak sebagai <i>single use</i> .
4	Nilai ini memiliki kesesuaian cukup tinggi dan paling direkomendasikan untuk dikembangkan sebagai kegiatan dominan dalam tapak dan tetap dikombinasikan dengan kegiatan penunjang lainnya.
3	Nilai ini memiliki kesesuaian yang layak dan relevan untuk dikembangkan sebagai kegiatan <i>mixed use</i> dengan arahan kegiatan peruntukan yang lain dengan komposisi 50:50.
2	Nilai ini memiliki kesesuaian cukup dan direkomendasikan sebagai penunjang dari kegiatan utama lainnya.
1	Nilai ini memiliki tingkat kesesuaian rendah dan tidak direkomendasikan untuk dikembangkan di dalam tapak studi.

4.3.3 Hasil Survei dan Analisis

Seperti pada penjelasan pada bagian 4.3.2, survei atau penggalian data dilakukan dengan membagikan kuisioner kepada responden *stakeholder* yang memiliki kapabilitas dalam pengembangan wilayah perkotaan. Kuisioner ini bertujuan menggali rekomendasi pengembangan kegiatan di dalam tapak studi. Terdapat beberapa parameter yang menjadi variabel skenario pengembangan yang kemudian menjadi aspek yang digali melalui kuisioner ini antara lain :

1. Peluang Pengembangan, variabel ini melihat potensi tapak yang nantinya dapat menjadi daya tarik yang perlu dikembangkan;
2. Skema pengembangan, variabel ini memberikan alternatif pengembangan berupa optimalisasi eksisting yang ada dengan menyuntikan kegiatan pada bangunan eksisting (*adaptive re-use*), *infill development* dengan menambahkan kegiatan baru di area lahan yang masih kosong dengan tetap mempertahankan eksisting dan *new development* dengan membongkar bangunan lama dalam mengoptimalkan lahan pengembangan dengan bentukan tipologi baru, skenario ini juga mempertimbangkan rencana pelebaran jalan baru yang akan berdampak terhadap bangunan eksisting; dan

3. Skema dan Jenis pengembangan, variabel ini mengarahkan pengembangan dengan skenario *single-use* atau *mixed-use* dengan beberapa alternatif jenis peruntukan yang dibedakan menjadi hotel, kantor, retail, apartemen dan alternatif kegiatan lain. Dalam pemilihan jenis fungsi ini juga diikutsertakan alasan pengembangannya.
4. Target pasar pengguna, variabel ini digunakan untuk mencari tahu target kelas pengembangan fungsi yang nantinya akan dikembangkan.
5. Komposisi peruntukan *mixed-use*, variabel ini untuk mengarahkan komposisi peruntukan lahan yang tepat untuk masing-masing fungsi pada tapak studi.

Dalam pengisian kuisisioner, responden dibimbing atau diberi penjelasan mengenai kelima aspek tersebut sekaligus digali alasan-alasan yang menjadi pertimbangan dalam mengisi kuisisioner.

Berikut adalah hasil dari wawancara dan pengisian kuesioner terhadap *stakeholder* untuk mendapatkan informasi dan memunculkan alternatif pengembangan untuk kegiatan di tapak studi (rekapitulasi dan hasil kuisisioner dapat dilihat di lampiran).

1. Peluang Pengembangan

Pada variabel, ini seluruh responden menyatakan bahwa lahan layak dan berpeluang untuk dikembangkan, dengan pertimbangan lokasi yang strategis dan aksesibilitas mudah. Pertimbangan lain adalah fitur sungai di bagian muka lahan yang berpotensi dalam meningkatkan nilai lahan. Dari hasil kuisisioner yang telah disebar kepada 16 responden, seluruh responden menyatakan setuju atas terdapatnya potensi pengembangan pada lahan studi. Adanya peluang pengembangan ini, menurut responden, elemen yang berpengaruh, berdasarkan seringnya kemunculan pada jawaban responden adalah:

- a. Lokasi strategis, merupakan elemen yang paling berpengaruh dengan 8 kali kemunculan.
- b. Merupakan lahan pada *riverfront* atau adanya fitur sungai, memiliki 5 kali kemunculan.
- c. Akses/sirkulasi sekitar lahan, memiliki 5 kali kemunculan.
- d. Kemudahan fasilitas transportasi, memiliki 2 kali kemunculan
- e. Perkembangan pesat, memiliki 1 kali kemunculan.

- f. Didukung fasilitas pelayanan sekitar, memiliki 1 kali kemunculan.
- g. Potensi aktivitas baru sebagai *mixed-use*, memiliki 1 kali kemunculan.
- h. Terletak di kawasan padat, memiliki 1 kali kemunculan.
- i. Luas lahan, memiliki 1 kali kemunculan.

Elemen yang paling berpengaruh pada potensi pengembangan lahan menurut responden secara berurutan berdasarkan seringnya kemunculan adalah: lokasi lahan yang strategis, akses/sirkulasi kawasan mudah dan fitur sungai atau daerah *river front*.

2. Skema Pengembangan

Pada variabel ini sebanyak 14 responden sepakat diperlukan pengembangan dengan skenario *new development* dengan pertimbangan pengembangan lahan yang lebih optimal, mengingat usia bangunan eksisting yang sudah lama. Pertimbangan lain adalah rencana jalan mencapai 25 meter, di mana kondisi eksisting saat ini baru mencapai 12 meter, sehingga pelebaran ini akan berdampak terhadap bangunan eksisting yang ada. Sementara itu sebanyak 2 responden memilih skenario *infill development* dengan pertimbangan memanfaatkan kembali bangunan eksisting yang sudah ada.

3. Skenario Pemanfaatan

Dari keseluruhan responden, sebanyak 15 orang merekomendasikan pengembangan berupa *mixed-use* dan hanya 1 orang memilih pengembangan *single-use*.

4. Jenis Pengembangan Fungsi

Untuk skenario pengembangan *mixed-use*, skor tertinggi jatuh kepada apartemen sebagai fungsi terbaik atau prioritas, yaitu dengan nilai 65. Disusul kemudian oleh hotel (nilai 57), retail (nilai 56), dan kantor (nilai 52) sebagai fungsi terbaik yang bisa diberikan pada lahan. Selain ke empat fungsi utama tersebut, untuk fungsi lain-lain yang bisa dikembangkan menurut responden secara berurutan tingkat prioritasnya adalah: PKL/pasar (nilai 4), SOHO/ruko (nilai 6), dan industri non polutif (UMKM), fasilitas olahraga, serta *park and ride* yang memiliki nilai sama (nilai 3) sehingga posisinya setara atau sama pentingnya.

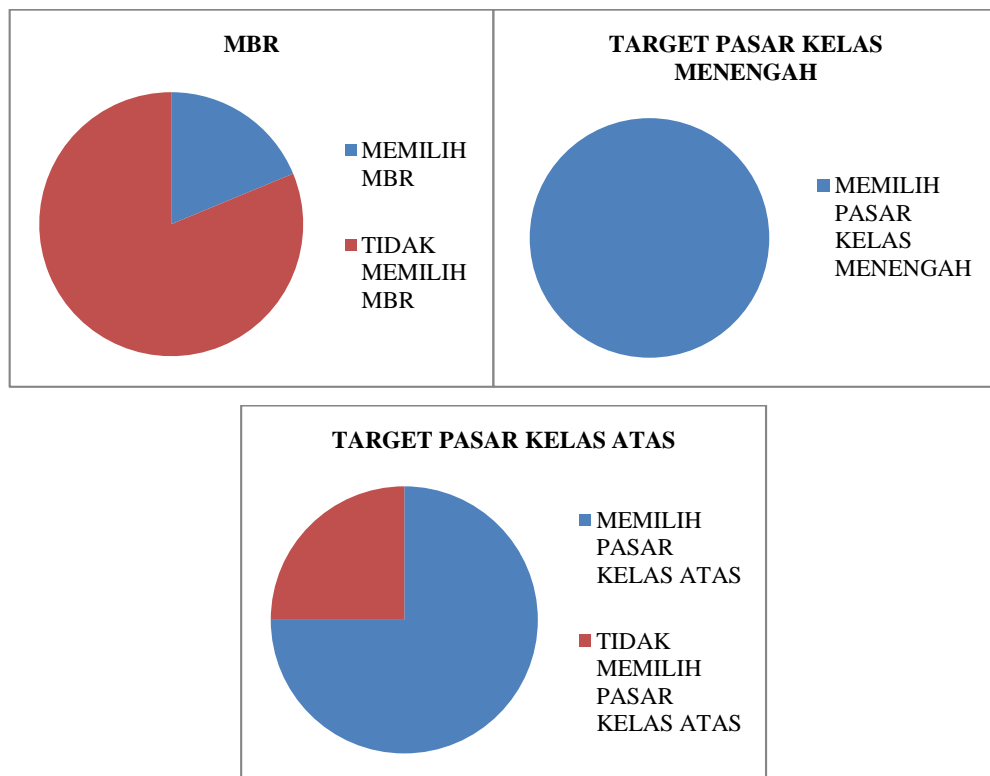
5. Target Pasar Pengguna

Pada pilihan mengenai target pasar pengguna, sebagian besar responden memilih kelas menengah sebagai target pasar pengguna, sedangkan sebagian kecil memilih kelas atas sebagai target pasar, dan sisanya beberapa responden memilih MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) sebagai target pasar pengguna. Lebih detailnya, sebanyak 3 dari 16 orang (18,75% dari 100% pada pilihan MBR) setuju bahwa MBR merupakan target pasar pengguna yang bisa dibidik, sementara itu 16 orang (100% dari pilihan kelas menengah) setuju bahwa kelas menengah merupakan target pasar pengguna yang prospek, dan sebanyak 12 dari 16 orang (75% dari 100% pada pilihan pasar kelas atas) memilih kelas atas atau *high-end user* memiliki prospektus menarik untuk dibidik. Melalui gambaran prosentase tersebut, nampak bahwa seluruh responden memilih kelas menengah merupakan target pasar pengguna yang paling prospek untuk dibidik oleh pengembang, sebagaimana tampilan pada Grafik 4.1.

6. Komposisi Peruntukan *Mixed-Use*

Untuk komposisi peruntukan *mixed-use*, pilihan dari responden cukup beragam dengan tipologi pembagian:

- a. Pengembangan tipologi fungsi dominan salah satu fungsi yaitu 100% : 0%, 85% : 15%, 65% : 35%; dan,
- b. Pengembangan tipologi dengan fungsi dominan yang seimbang yaitu 50% : 50%.



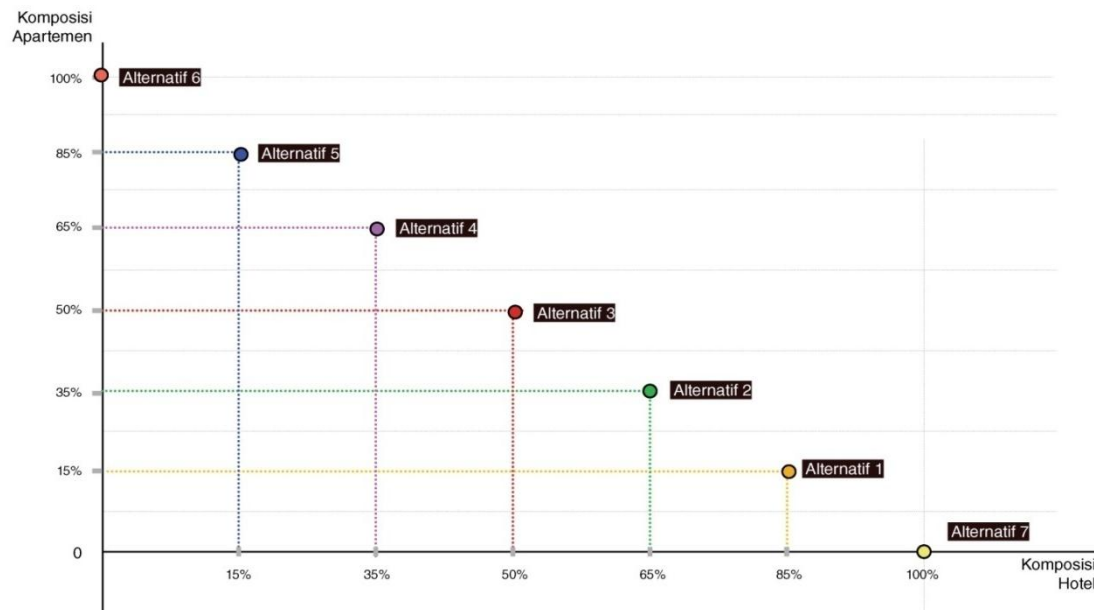
Grafik 4.1 Prosentase Pemilih pada Masing-Masing Target Pasar.

4.3.4 Analisis Pengembangan Eksisting di sekitar Tapak

Pada sub-bab 4.1.1 telah dijabarkan mengenai gambaran umum kawasan objek penelitian secara makro, dapat diidentifikasi bahwa dalam radius pengaruh sebesar 700 meter, pengembangan paling banyak/dominan adalah fungsi hotel yaitu sebanyak 4 lokasi, antara lain: Marvell City, Novotel, Grand Darmo Suites, dan Hotel Malibu. Melalui hasil pengamatan ini dapat disimpulkan bahwa kecenderungan pengembangan fungsi di kawasan tapak adalah hotel.

4.3.5 Penetapan Alternatif Jenis Pemanfaatan Lahan

Sehubungan hasil skoring dari wawancara dan kuisioner maupun pengamatan konteks di sekitar tapak perancangan maka ditetapkan fungsi dominan yang dikembangkan adalah apartemen dan hotel. Dengan adanya 3 komposisi untuk 2 fungsi utama pada lahan, maka dapat dikembangkan alternatif pengembangan menjadi sebanyak 5 alternatif ditambah dengan 2 komposisi untuk pengujian, seperti matriks seperti Grafik 4.2 berikut.



Grafik 4.2 Alternatif Pengembangan Berdasarkan Komposisi Fungsi

Dikarenakan tidak adanya fungsi lain yang lebih dominan daripada dua fungsi tersebut, maka akan diujicobakan 7 komposisi yang mewakili keseluruhan pengembangan antara lain:

1. Alternatif Satu : komposisi fungsi apartemen 15% dan fungsi hotel 85%;
2. Alternatif Dua : komposisi fungsi apartemen 35% dan fungsi hotel 65%;
3. Alternatif Tiga : komposisi fungsi apartemen 50% dan fungsi hotel 50%;
4. Alternatif Empat : komposisi fungsi apartemen 65% dan fungsi hotel 35%;
5. Alternatif Lima : komposisi fungsi apartemen 85% dan fungsi hotel 15%.
6. Alternatif Enam : komposisi fungsi apartemen 100% dan fungsi hotel 0%.
7. Alternatif Tujuh : komposisi fungsi apartemen 0% dan fungsi hotel 100%.

Tabel 4.7 Alternatif Pengembangan Berdasarkan Jenis Fungsi dan Komposisi Fungsi

	Komposisi 85%:15%	Komposisi 65%:35%	Komposisi 50%:50%	Komposisi 100%
Fungsi Hotel	Hotel 85% Apartemen 15%	Hotel 65% Apartemen 35%	Apartemen 50% Hotel 50%	Hotel 100% Apartemen 0%
Fungsi Apartemen	Apartemen 85% Hotel 15%	Apartemen 65% Hotel 35%		Apartemen 100% Hotel 0%

Alternatif-alternatif di atas akan diujikan kelayakan nilai finansial maupun nilai produktivitas maksimum dalam menentukan nilai tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) pemanfaatan tapak.

4.4 Analisis Kelayakan Legalitas dan Fisik

4.4.1 Analisis Legal Pembangunan

Analisis legal dilakukan merujuk pada kebijakan yang terkait dengan aturan teknis bangunan untuk melihat apakah secara legal lahan ini didukung oleh Pemerintah Kota sebagai pembuat kebijakan tersebut.

Aturan teknis bangunan yang meliputi intensitas, zonasi peruntukan, KDB, KLB, KDH, dan sempadan bangunan, sebelumnya telah dibahas pada sub-bab 4.1.2, yaitu peruntukan lahan berupa perdagangan jasa dan memungkinkan secara KLB untuk dikembangkan perkantoran – hotel (nilai KLB 9,0) dan perumahan atau apartemen (nilai KLB 12,0). Selain itu memungkinkan pula dibangun besmen dengan batas ketinggian 3 lantai dengan nilai KTB sebesar 70%. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 4.8 berikut ini.

Tabel 4.8 Kelayakan Legal Pembangunan

Komponen Batasan Pembangunan	Batasan	Kelayakan
Peruntukan bangunan	Perdagangan dan jasa	Memenuhi
Sempadan bangunnan		
- Jl. Ngagel	6 meter	Memenuhi
- Jl. Mustika	4 meter	Memenuhi

Koefisien dasar bangunan (system blok)	50%	Memenuhi
Koefisien lantai bangunan (disesuaikan dengan fungsi pengembangan)		
- Perdagangan dan jasa (<i>retail</i>)	2,0	Memenuhi
- Perdagangan dan jasa (perkantoran, hotel)	9,0	Memenuhi
- Perumahan	12,0	Memenuhi
Koefisien tapak basement	70%	Memenuhi
Arahan maksimal basement	3 lantai	Memenuhi
Ketinggian arahan TAP	< 100 meter	Memenuhi

Dari sisi gambaran lainnya yaitu simulasi tipologi pengembangan, dimungkinkan untuk pengembangan hotel dan apartemen. Melalui pembahasan tersebut, maka disimpulkan bahwa pada tapak studi memiliki kelayakan secara legal.

4.4.2 Tipologi Pengembangan Bangunan dan Skenario Ruang dan Luasan Bangunan Efektif

Dari hasil kajian fisik berupa batasan terhadap intensitas pengembangan dan skenario fungsi peruntukan, maka didapatkan perhitungan simulasi luasan pengembangan untuk masing-masing alternatif sebagaimana tabel 4.9 berikut.

Tabel 4.9 Luasan Pengembangan dengan Masing-Masing Komposisi Fungsinya

No.	Komponen	Alternatif Satu	Alternatif Dua	Alternatif Tiga	Alternatif Empat	Alternatif Lima	Alternatif Lima	Alternatif Lima
1	Apartemen	7,209 m ² (132 unit)	16,821 m ² (363 unit)	24,029 m ² (537 unit)	31,238 m ² (710 unit)	40,850 m ² (942 unit)	48.059 m ² (1074 unit)	
2	Hotel	40,850 m ² (866 unit)	31, 238 m ² (634 unit)	24,029 m ² (461 unit)	16,821 m ² (287 unit)	7,209 m ² (56 unit)		48.059 m ² (932 unit)
3	Parkir Besmen	5,290 m ² (153 mobil)	5,661 m ² (245 mobil)	7,336 m ² (315 mobil)	9,970 m ² (384 mobil)	12,435 m ² (477 mobil)	14.543 m ² (563 mobil)	2.013 m ²

Detail program ruang pada masing-masing alternatif dapat dilihat pada lampiran.

4.5 Analisis Kelayakan Finansial

4.5.1 Analisis Kebutuhan Investasi

Analisis kebutuhan investasi ini dipergunakan untuk menghitung perhitungan biaya investasi yang dibutuhkan untuk pengembangan tapak studi dengan fungsi Apartemen - Hotel dengan 7 alternatif komposisi pengembangan yang berbeda. Perhitungan analisis kebutuhan investasi terdiri atas:

1. Tahap persiapan lahan yaitu meliputi pembongkaran bangunan eksisting dan pematangan lahan untuk siap dibangun pengembangan baru. Biaya pembongkaran diasumsikan Rp 100.375,- per m² mengacu kepada harga satuan pekerjaan di Pemerintah Kota Surabaya tahun 2016.
2. Tahap pembangunan fisik, berupa biaya fisik pembangunan, mengacu kepada data standar pengembangan *multi storeys* oleh Agung Podomoro Development, meliputi:
 - a. Pembangunan lantai residential-apartment; dengan standar Rp 8.010.000/m² (apartemen Klas A/ Premium *multi storeys*);
 - b. Basement Parkir *residential-apartment* dan hotel; dengan standar Rp 3.175.000,-/m² (basement dengan 2 atau lebih lantai);
 - c. Pembangunan hotel sebesar Rp 10.170.000,-/m² (tipe hotel bintang 4/*multi storeys*)
 - a. Pengolahan lansekap *hardscape* sebesar Rp 500.000,-/m² dan *softscape* sebesar Rp 1.500.000,-/ m².
3. Tahap pembangunan non-fisik, diasumsikan berupa biaya non-fisik pembangunan, meliputi (Wahyudhi dan Utomo, 2013) :
 - a. Biaya peralatan tetap (lift, IPAL, pompa, *fire protection*) 10% biaya bangunan di lantai efektif;
 - b. Jasa profesi (3% biaya konstruksi);
 - c. Biaya administrasi (5% biaya konstruksi); dan
 - d. Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi).

Perhitungan pada analisis kebutuhan investasi untuk masing-masing alternatif dapat dilihat pada tabel 4.10 berikut, sedangkan untuk perhitungan lebih detail dapat dilihat pada lampiran. Bahwa NJOP di lahan jalan Raya Ngagel 153 Surabaya ditetapkan untuk nilai lahan sebesar Rp 3.375.000,- per meter persegi

dan nilai bangunan Rp 823.000,- per meter persegi. Dalam NJOP tersebut tercatat luas lahan terhitung 14.466 m² dan luas bangunan adalah 3.007 m², secara keseluruhan nilai properti awal adalah Rp 51.297.511.000,- yang tersusun atas nilai lahan total adalah Rp 48.822.750.000,- dan nilai bangunan sebesar Rp 2.474.761.000,-.

Tabel 4.10 Prediksi Kebutuhan Biaya Investasi Pembangunan

No.	Rincian Biaya	Alternatif Satu (Rp)	Alternatif Dua (Rp)	Alternatif Tiga (Rp)	Alternatif Empat (Rp)	Alternatif Lima (Rp)	Alternatif Enam (Rp)	Alternatif Tujuh (Rp)
Pembongkaran								
1	Pembongkaran Bangunan Lama	269,005,000	269,005,000	269,005,000	269,005,000	269,005,000	269,005,000	269,005,000
Rencana bangunan								
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	57,742,882,493	134,733,392,483	192,476,274,975	250,219,157,468	327,209,667,458	384,952,549,950	-
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	16,796,132,462	17,973,940,955	23,291,184,824	31,656,253,724	39,480,591,853	46,172,765,777	6,389,716,370
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	408,501,457,500	312,383,467,500	240,294,975,000	168,206,482,500	72,088,492,500	-	480,589,950,000
4	Pengolahan Lansekap hardscape	2,459,500,000	2,459,500,000	2,459,500,000	2,459,500,000	2,459,500,000	2,459,500,000	2,459,500,000
5	Pengolahan lansekap softscape	4,972,500,000	4,972,500,000	4,972,500,000	4,972,500,000	4,972,500,000	4,972,500,000	4,972,500,000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	12,983,137,499	30,293,987,498	43,277,124,998	56,260,262,497	73,571,112,496	86,554,249,995	86,554,249,995
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	33,906,030,331	34,141,796,059	35,206,165,930	36,880,628,778	38,446,851,801	39,786,445,860	31,822,944,426
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	56,510,050,552	56,902,993,432	58,676,943,217	61,467,714,629	64,078,086,334	66,310,743,099	53,038,240,711
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	56,510,050,552	56,902,993,432	58,676,943,217	61,467,714,629	64,078,086,334	66,310,743,099	53,038,240,711
	Jumlah Total	650,650,746,388	651,033,576,359	659,600,617,162	673,859,219,225	686,653,893,776	697,788,502,781	719,134,347,213
	Nilai per meter persegi	13,538,584.12	13,546,549.95	13,724,810.87	14,021,500.43	14,287,728.94	14,519,415.21	14,963,574.40

4.5.2 Analisis Perkiraan Pendapatan

Analisis perkiraan pendapatan ini dipergunakan untuk menghitung perkiraan potensi pendapatan pada masing-masing alternatif komposisi yang berbeda. Perkiraan pendapatan/pemasukan meliputi perhitungan antara lain:

1. Perkiraan pendapatan apartemen, meliputi:
 - a. *Sinkin fund* sebesar 10% dari *service charge*; didapat dari standar acuan asumsi berdasarkan data internet dengan range 10% s.d 15% dari biaya *service charge*;
 - b. *Service charge* sebesar Rp 10.000,-/m²; didapat dari standar acuan beberapa preseden dengan kelas sejenis di Surabaya, seperti Apartemen Trilium dengan standar Rp. 10.000,- s.d 15.000,- per m²;
 - c. Pendapatan sewa apartemen. Dasar biaya sewa ini didapat dari beberapa preseden apartemen dengan kelas sejenis yang mencapai Rp. 5.500.000,0,- per unit per bulannya.
2. Perkiraan pendapatan hotel, meliputi:
 - a. Pendapatan sewa tipe standar Rp. 650.000,-/malam. Asumsi pendapatan dari sewa hotel ini didapat dari preseden hotel dengan bintang 4 yang berkembang baik di sekitar tapak maupun dalam skala kota dengan range Rp. 420.000,- s/d Rp. 919.000,- (Siswantoro dan Rachmawati, 2013).
 - b. Pendapatan tipe *suite* sebesar Rp. 1.200.000,- per malam. Untuk hotel bintang 5 dengan fasilitas tipe suite seperti di J.W Marriot maupun Hotel Bumi Surabaya memiliki harga sewa kamar.

Perkiraan pendapatan ini menggunakan pendekatan *income data approach* di mana penawaran harga untuk apartemen kelas menengah di Surabaya berkisar pada Rp. 30.000.000,- per tahun. Selain pendapatan sewa apartemen terdapat pula *sinkin fund* dan *service charge* dengan tingkat okupansi sebesar 70% untuk apartemen dan 58,9% untuk hotel yang didapat dari rata-rata rasio okupansi tahunan hotel tahun 2012 s/d 2016 (Colliers, 2017). Melalui sumber pendapatan dan tingkat okupansi tersebut maka diperoleh pendapatan kotor per tahun seperti

yang tertera pada tabel 4.11. Untuk perhitungan perkiraan pendapatan lebih rinci masing-masing alternatif dapat dilihat pada bagian lampiran.

4.5.3 Analisis Pengeluaran Rutin

Biaya pengeluaran rutin terdiri atas biaya operasional dan biaya pemeliharaan rutin. Biaya operasional meliputi biaya pemakaian air, listrik dan gaji karyawan, dengan sumber pembiayaan melalui *service charge*. Prosentase terhadap pembiayaan pengeluaran rutin adalah 10% untuk pemakaian air, 33% untuk pemakaian listrik, dan 42% untuk gaji karyawan dari pendapatan *service charge* (Juwana, 2005). Sedangkan untuk biaya pemeliharaan apartemen sebesar 15% bersumber dari *service charge* dan lainnya bersumber dari *sinking fund*. Untuk biaya pengeluaran hotel, digunakan pendekatan *income data approach* yaitu Hotel Sahid Surabaya (Siswanto dan Rachmawati, 2013), yang memiliki total pengeluaran tahunan sebesar Rp 8.219.495.686,- pada tahun 2017, di mana untuk studi ini, mengambil dari satu per total unit perencanaan pada masing-masing alternatif dari total unit Hotel Sahid, dikalikan pengeluaran tahunan pada tahun 2017. Perhitungan lebih detail dapat dilihat di lampiran dan rekapitulasi hasil perhitungan pengeluaran rutin sebagaimana terlihat pada tabel 4.12.

Selanjutnya dinilai pendapatan efektif tahunan yang didapat dari besaran pendapatan dikurangi biaya pengeluaran rutin yang dihitung secara tahunan. Diasumsikan peningkatan pendapatan efektif tahunan adalah sebesar 3%, di mana telah memperhitungkan beberapa kenaikan biaya/harga yang ditetapkan oleh pihak berwenang dan kenaikan harga pasar akibat inflasi.

Tabel 4.11 Prediksi Pendapatan Tahun Masing-Masing Alternatif

No	Potensi Pendapatan	Alternatif Satu (Rp)	Alternatif Dua (Rp)	Alternatif Tiga (Rp)	Alternatif Empat (Rp)	Alternatif Lima (Rp)	Alternatif Enam (Rp)	Alternatif Tujuh (Rp)
	Apartment							
1	<i>Sinking Fund</i>	29,935,517	82,415,939	121,776,256	161,136,573	213,616,996	243,552,513	-
2	<i>Service Charge</i>	299,355,169	824,159,394	1,217,762,564	1,611,365,733	2,136,169,958	2,435,525,127	-
3	Sewa apartment	6,097,975,666	16,788,432,109	24,806,274,442	32,824,116,774	43,514,573,218	49,612,548,883	-
	Sub Total	6,427,266,352	17,695,007,443	26,145,813,262	34,596,619,080	45,864,360,171	52,291,626,523	-
	Hotel							
1	Sewa tipe standar	117,976,693,857	86,080,363,396	62,158,115,551	38,235,867,706	6,339,537,245	-	127,073,102,102
2	Sewa tipe <i>suite</i>	2,544,804,000	2,544,804,000	2,544,804,000	2,544,804,000	2,544,804,000	-	2,544,804,000
	Sub Total	120,521,497,857	88,625,167,396	64,702,919,551	40,780,671,706	8,884,341,245	-	129,617,906,102
	Jumlah Total	126,948,764,208	106,320,174,839	90,848,732,812	75,377,290,786	54,748,701,417	52,291,626,523	129,617,906,102

Tabel 4.12 Prediksi Pengeluaran Pertahun Masing-Masing Alternatif

No	Potensi Pengeluaran	Alternatif Satu (Rp)	Alternatif Dua (Rp)	Alternatif Tiga (Rp)	Alternatif Empat (Rp)	Alternatif Lima (Rp)	Alternatif Enam (Rp)	Alternatif Tujuh (Rp)
	Apartemen							
1	Biaya Operasional							
	Biaya Air	29,935,517	82,415,939	121,776,256	161,136,573	213,616,996	243,552,513	-
	Biaya Listrik	98,787,206	271,972,600	401,861,646	531,750,692	704,936,086	803,723,292	-
	Biaya Gaji Karyawan	125,729,171	346,146,946	511,460,277	676,773,608	897,191,382	1,022,920,553	-
2	Biaya Pemeliharaan	44,903,275	123,623,909	182,664,385	241,704,860	320,425,494	365,328,769	-
3	Biaya Pemeliharaan	29,935,517	82,415,939	121,776,256	161,136,573	213,616,996	243,552,513	-
	Sub Total	329,290,686	906,575,334	1,339,538,820	1,772,502,306	2,349,786,954	2,679,077,640	-
	Hotel							
	Biaya Operasional	36,497,674,947	26,744,077,364	19,428,879,178	12,113,680,991	2,360,083,408	-	39,279,270,954
	Sub Total	36,497,674,947	26,744,077,364	19,428,879,178	12,113,680,991	2,360,083,408	-	39,279,270,954
Jumlah Total		36,826,965,633	27,650,652,698	20,768,417,997	13,886,183,297	4,709,870,362	2,679,077,640	39,279,270,954

4.5.4 Analisis Tingkat Pengembalian Modal

Analisis ini dipergunakan untuk menghitung tingkat pengembalian modal pada penilaian kelayakan finansial terhadap rencana pengembangan suatu pembangunan secara ekonomi dilakukan dengan membandingkan manfaat (*benefit*) dengan biaya investasi (Adisasmita, Raharjo 2005). Untuk melihat besaran manfaat (*benefit*) dari suatu rencana pengembangan terdapat beberapa metode yang digunakan antara lain:

1. Metode *Net Present Value (NPV)*;
2. Metode *Internal Rate of Return (IRR)*;
3. Metode *Payback period*; dan
4. Metode *Benefit Cost Ratio (B/C Ratio)*.

Dalam perhitungan investasi diperlukan informasi besaran suku bunga yang akan dipilih sebagai asumsi. Dalam studi ini besaran suku bunga kredit adalah senilai 10,50% yang didapat dari rata-rata suku bunga korporasi bank BUMN pada tahun 2016 berdasarkan data Bank Indonesia, sebagaimana pada Tabel 4.13 berikut.

Tabel 4.13 Suku Bunga Dasar Kredit Perbankan

Nama Bank	Deposito	Kredit
Bank Mandiri	5.00%	10.25%
Bank BNI	6.25%	10.25%
Bank BRI	5.00%	10.50%
Bank BTPN	7.75%	0.00%
Bank BTN	5.25%	11.00%
	29.25%	42.00%
Rata-rata bunga deposito	5.85%	
Rata-rata bunga kredit		10.50%

Sumber: Bank Indonesia, 2017

Dalam perhitungan dibuat asumsi-asumsi antara lain bunga kredit sebesar 10,50%, durasi pinjaman 10 tahun, ketersediaan modal sendiri 30% dari nilai investasi dan modal pinjaman 70%.

Berikut adalah cara perhitungan untuk analisis tingkat pengembalian modal dengan menggunakan perhitungan analisis NPV, analisis IRR, analisis *Payback Period* dan analisis *Benefit Cost Ratio*.

1. Analisa NPV (*Net Present Value*)

Penilaian kelayakan dengan metode NPV ini dilakukan dengan cara mengurangi nilai sekarang (*present value*) arus kas masuk dengan nilai sekarang (*present value*) investasi awal. Secara matematis untuk menghitung NPV diformulasikan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=0}^N F_t(1 + i^o)^{-t} = 0$$

atau

$$NPV = PV \text{ Benefit} - PV \text{ Cost (Biaya Investasi)}$$

Untuk menentukan tingkat kelayakan investasi dilakukan dengan melihat besarnya *Net Present Value* (NPV). Rencana investasi dinyatakan layak (*feasible*) apabila menghasilkan NPV positif. Pada hasil perhitungan ketujuh alternatif pengembangan, didapat hasil NPV negatif yaitu dengan jumlah NPV terbesar pada alternatif pengembangan Dua yaitu sebesar Rp92,743,117,248,- dan hasil NPV terkecil adalah pada alternatif pengembangan Enam yaitu Rp-645,256,615,082,-.

2. Analisa terhadap IRR (*Internal Rate of Return*)

Internal Rate of Return (IRR) adalah tingkat *discount* yang menjadikan nilai sekarang arus kas masuk (*proceed*) yang diharapkan sama dengan nilai sekarang investasi awal. Untuk menghitung IRR diformulasikan sebagai berikut :

$$IRR = i^2 + \left\{ (i^2 - i^1) \left(\frac{NPV^1}{NPV^1 - NPV^2} \right) \right\}$$

di mana:

i^1 = Tingkat discount pada penetapan ke 1

i^2 = Tingkat discount pada penetapan ke 2

NPV^1 = NPV dari i^1

Penilaian investasi diketahui dengan menghitung arus keluar dan arus masuk (*cash flow*). Arus *cash flow* tersebut dihitung dengan menggunakan besaran *Minimum Attractive Rate of Return (MARR)*. Besar MARR berdasarkan pendekatan *Weighed Average Cost of Capital (WACC)* dengan penetapan keuntungan yang diharapkan dari biaya penanaman investasi, dengan mempergunakan rumus sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{MARR} &= \text{WACC modal sendiri} + \text{WACC hutang} \\
 &= (\% \text{ modal sendiri} \times \text{MARR modal sendiri}) + \% \text{ hutang} \times \\
 &\quad \text{MARR hutang} \\
 &= (30\% \times (5,85+5,85)) + (70\% \times 10,50) = 10,86\%
 \end{aligned}$$

Dari rumus di atas didapat nilai MARR sebesar 10,86%, dengan pertimbangan antara lain bunga modal sendiri senilai bunga deposito = 5,85%, safe rate ditetapkan 1, bunga hutang senilai bunga kredit = 10,50%.

Melalui perhitungan pada seluruh alternatif pengembangan, diketahui bahwa IRR pada alternatif Dua adalah yang paling tinggi yaitu sebesar 11,77%, dan nilai IRR terendah pada alternatif Enam sebesar 2,90%.

3. Analisa *Payback Period*

Payback period merupakan metode yang dapat digunakan untuk memperhitungkan atau menentukan jangka waktu yang dibutuhkan untuk menutup *initial investment* dari suatu proyek investasi dengan menggunakan *cash inflow* yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut. Sebagai catatan bahwa durasi pemanfaatan lahan diasumsikan disepakati selama 30 tahun. *Payback Period* untuk suatu investasi yang mempunyai pola *cash inflow* yang sama dari tahun ke tahun dapat dilakukan dengan cara:

$$\text{Payback Period} = \frac{\text{Initial Investment}}{\text{Cash Inflow}}$$

Pada kasus investasi yang memiliki pola *cash inflow* yang tidak sama, maka harus dihitung secara bertahap sampai mencapai jumlah initial investmentnya diketahui. Melalui perhitungan pada seluruh alternatif pengembangan,

diperoleh *Payback Period* terpendek pada alternatif Dua dan Lima sebesar 4 tahun, serta terlama pada alternatif Enam sebesar 23 tahun.

4. Analisa *Benefit Cost (B/C) Ratio*

Benefit Cost Ratio adalah kriteria penilaian investasi yang dilakukan dengan cara membandingkan *Benefit* setelah dihitung secara present value dengan Biaya Investasi (*cost*) setelah dihitung secara present value. Secara matematis metode *Benefit Cost Ratio (B/C ratio)* diformulasikan sebagai berikut:

$$B/C \text{ Ratio} = \frac{\sum PV_{\text{Benefit}}}{\sum PV_{\text{Cost}}}$$

Untuk menentukan kelayakan rencana investasi tersebut, dilakukan dengan melihat hasil B/C Ratio. Apabila rencana investasi menghasilkan B/C ratio lebih besar dari 1 maka rencana investasi tersebut dinyatakan layak (*feasible*). Seluruh alternatif pengembangan, setelah dihitung *Benefit and Cost Ratio* nya, memiliki nilai lebih dari 1 sehingga disimpulkan bahwa seluruh alternatif pengembangan layak secara finansial. Melalui perhitungan pada seluruh alternatif pengembangan, didapat nilai BCR tertinggi pada alternatif Dua sebesar 1,16 dan alternatif Empat dengan nilai BCR terendah yaitu 0,37.

Rincian perhitungan atau analisis finansial dapat dilihat pada tabel 4.14 berikut ini.

Tabel 4.14 Tabulasi Analisis Tingkat Pengembalian Modal

	Investasi (Rp)	NPV	IRR	BCR	Payback Period
Alternatif Satu	650,650,746,388	-129,921,985,094	9.30%	0.80	15 tahun
Alternatif Dua	651,033,576,359	100,912,626,322	11.77%	1.16	4 tahun
Alternatif Tiga	659,600,617,162	-213,028,482,874	10.45%	0.93	6 tahun
Alternatif Empat	673,859,219,225	-510,581,295,259	6.31%	0.37	7 tahun
Alternatif Lima	686,653,893,776	-480,547,450,150	6.23%	0.42	4 tahun
Alternatif Enam	697,788,502,781	-645,256,615,082	2.90%	0.08	23 tahun
Alternatif Tujuh	719,134,347,213	-243,288,162,891	8.18%	0.66	17 tahun

Hasil perhitungan analisis tingkat pengembalian modal menunjukkan bahwa hanya alternatif Dua dari nilai NPV, IRR dan BCR dianggap layak. Detail

perhitungan *cash flow* pada masing-masing alternatif dapat dilihat pada lampiran.

4.5.5. Uji Produktifitas Maksimum

Analisa produktifitas maksimal dilakukan untuk mengetahui nilai lahan yang tertinggi diantara alternatif rencana pengembangan lahan. Nilai pasar lahan ($V1$) akan diperhitungkan dengan mengurangi nilai properti dengan nilai bangunan. Nilai properti (Np) diperoleh dari nilai pendapatan bersih (*Net Operating Income/NOI*) tahunan dibagi *capitalization rate* yang diasumsikan sama dengan MARR, sedangkan nilai bangunan diasumsikan sebesar nilai investasi bangunan (Ni). Pengurangan keduanya dibagi dengan total luas lahan (L) menghasilkan nilai pasar lahan per meter persegi ($V1$) yang kemudian diperbandingkan dengan nilai lahan per meter persegi awal ($V0$) sebelum dikembangkan untuk mengetahui nilai produktifitas (P).

$$P = \frac{V1}{V0} \quad \text{dimana} \quad V1 = \frac{(Np - Ni)}{\frac{L}{\text{cap rate}}}$$

dan

$$Np = \frac{NOI}{\text{cap rate}}$$

Alternatif yang memiliki nilai pasar tertinggi merupakan alternatif yang memiliki produktifitas maksimal. Dari keseluruhan perhitungan pada alternatif komposisi didapat nilai sebagaimana tabel 4.15 di bawah.

Tabel 4.15 Tabulasi Tingkat Produktivitas

	NOI Tahunan (Rp)	Nilai Properti (Rp)	Nilai Tanah 7(Rp)	Nilai Tanah/m2
Alternatif Satu	110,532,492,719	1,017,794,592,253.58	367,143,845,865.84	29,069,188.11
Alternatif Dua	197,679,758,091	1,820,255,599,366.61	1,169,222,023,008.00	92,574,982.03
Alternatif Tiga	173,007,115,329	1,593,067,360,303.48	933,466,743,141.72	73,908,689.08
Alternatif Empat	95,831,131,173	882,422,938,974.07	208,563,719,749.23	16,513,358.65
Alternatif Lima	87,597,014,167	806,602,340,399.48	119,948,446,623.79	9,497,105.83
Alternatif Enam	47,674,454,255	438,991,291,483.53	258,797,211,297.05	(20,490,673.90)
Alternatif Tujuh	108,202,458,908	996,339,400,626.23	277,205,053,413.30	21,948,143.58

4.6 Pembahasan

Tabel rekapitulasi di atas menunjukkan tingkat peningkatan nilai lahan apabila dikembangkan dibandingkan dengan lahan yang tidak dimanfaatkan dan hanya dijual tanah saja pada keenam alternatif dan tidak terjadi peningkatan pada alternatif Enam. Alternatif Dua dengan fungsi apartemen 35% dan hotel 65%, memiliki peningkatan nilai lahan/m² yang paling tinggi yaitu Rp 92,574,982,- atau meningkat 2742% dari nilai eksisting NJOP Rp3.375.000,-. Kondisi yang hampir sama ditemui pada komposisi alternatif Tiga, apartemen 50% dan hotel 50% dengan nilai lahan/m² adalah Rp73,908,689,- atau peningkatan sebanyak 2189% dari nilai lahan awal tanpa pengembangan. Sementara pada alternatif Empat, apartemen 65% dan hotel 35%, dicapai nilai lahan setelah pengembangan Rp16.513.358,- atau peningkatan sejumlah 489% tidak sebanyak pemanfaatan dengan komposisi hotel 50% atau 65%.

Nilai produktifitas lahan ditunjukkan semakin menurun saat pemanfaatan lahan untuk apartemen semakin ditingkatkan komposisinya, yaitu senilai Rp9.497.105,-/m² atau meningkat 281% saja ketika komposisi ditingkatkan ke apartemen 85% dan hotel 15%. Sedangkan Alternatif Enam dengan fungsi apartemen 100% dan hotel 0%, memiliki peningkatan nilai lahan/m² yang paling rendah sebesar Rp (20,490,673.90),- atau mengalami penurunan sebesar 650% dari nilai eksisting. Demikian halnya hasil yang cukup positif tercapai bila pemanfaatan lahan hanya untuk hotel saja atau 100% justru tercapai nilai lahan Rp21.948.143,-/m² atau meningkat 650% dari nilai lahan awal yang setara NJOP.

Hasil analisa di atas menunjukkan bahwa bila kedua fungsi tersebut diterapkan, hotel dan apartemen, dapat memberikan nilai produktifitas yang cukup tinggi pada pemanfaatan lahan untuk hotel 50% atau 65%. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa untuk memberikan nilai produktifitas, maka fungsi hotel menjadi unggulan karena menghasilkan kontribusi yang signifikan. Hal ini didukung pula dengan peningkatan kontribusi Alternatif Dua ke PAD Kota Surabaya selaku pemilik lahan, yaitu pada tahun pertama Rp 7.866.952.214,- hingga tahun ke-30 secara kumulatif Rp 322.509.579.008,-. Pada Alternatif Enam didapat perbedaan nilai yang cukup signifikan, yaitu kontribusi pada tahun pertama Rp 2.480.627.444,- dan sampai dengan tahun ke-30 terakumulasi

pendapatan sejumlah Rp 66.555.388.392,- saja. Keberadaan fungsi hotel dalam penelitian ini diestimasikan memberi kontribusi PAD yang berarti, di mana pada Alternatif Tujuh sebagai single use, hotel memberi kontribusi pada tahun pertama Rp 4.516.931.757,- dan secara kumulatif di tahun ke-30 tercapai pendapatan Rp 121.371.647.682,-.

Dalam beberapa dekade terakhir mencuat dan menjadi perhatian banyak pihak, konsekuensinya sering muncul tuntutan kesadaran akan pentingnya pemeliharaan lingkungan hidup agar dapat mendukung kehidupan berkelanjutan. Kesadaran ini muncul antara lain karena pertumbuhan penduduk yang relatif cepat (Muscat, 1985). Di mana semakin banyak penduduk maka semakin banyak perilaku yang mempengaruhi lingkungannya, karena perilaku merupakan fungsi dari *internal state* (organisme) dan lingkungannya (Lewin, 1935). Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan Hidup, menyatakan bahwa dokumen lingkungan salah satu fungsinya adalah sebagai masukan dengan pertimbangan yang lebih luas bagi perencanaan dan pengambilan keputusan sejak awal dan arahan atau pedoman bagi pelaksanaan rencana kegiatan pembangunan termasuk rencana pengelolaan lingkungan dan rencana pemantauan. Maka dalam rangka pengembangan/peningkatan kawasan Dokumen Lingkungan merupakan hasil kajian kelayakan lingkungan hidup dan menjadi bagian integral dari kajian kelayakan teknis dan finansial-ekonomis.

Pemanfaatan lahan perkotaan dapat diindikasikan menunjukkan pertumbuhan ekonomi di kota tersebut, namun terdapat pula eksese negatif dari pembangunannya, antara lain meningkatnya kepadatan lalu lintas yang pada akhirnya menimbulkan kemacetan yang terjadi tidak hanya di sekitar lokasi dimaksud. Kemacetan tentunya menjadi biaya bagi penduduk kota tersebut. Hal ini karena waktu yang digunakan di jalan akan semakin meningkat dan bahan bakar yang digunakan menjadi boros karena konsumsi bahan bakar kendaraan bermotor meningkat selama di kemacetan. Untuk itu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang 22 tahun 2009 tentang Lalu-lintas dan angkutan jalan serta Peraturan Pemerintah nomor 32 tahun 2011 tentang Manajemen, Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen kebutuhan Lalu-lintas yang secara prinsip menyebutkan bahwa setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman,

dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan Andalalin. Dijabarkan lebih lanjut bahwa yang dimaksud dengan “pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur” adalah pusat pembangunan baru, perubahan penggunaan lahan, perubahan intensitas tata guna lahan dan/atau perluasan lantai bangunan dan/atau perubahan intensitas penggunaan, perubahan kerapatan guna lahan tertentu, penggunaan lahan tertentu, antara lain terminal, parkir untuk umum di luar ruang milik jalan, tempat pengisian bahan bakar minyak, dan fasilitas umum lain.

Perlu diperhatikan lebih lanjut dalam pengembangan kawasan atau peningkatan fungsi suatu lahan adalah dampak yang mungkin timbul kemudian, baik dalam skala mikro terhadap sekitar lokasi maupun skala makro terhadap kawasan atau system yang berkaitan dengan lokasi tersebut. Sehingga untuk lebih mendapatkan hasil yang maksimal maka hal-hal terkait lingkungan, dampak yang muncul, mitigasi resiko perlu dipertimbangkan dalam penelitian.

“halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB 5

Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan antara lain:

1. Dalam merencanakan pemanfaatan lahan secara baik dapat dilakukan diantaranya melalui kebijakan strategis kepala daerah, kolaborasi persepsi para *stakeholder* dan pertimbangan pasar. Salah satu upaya pemanfaatan lahan secara optimal adalah dengan menggunakan metode penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*), untuk dapat mengetahui fungsi apa saja yang dapat diterapkan pada lahan dan memberi nilai produktifitas tertinggi.
2. Lahan aset Pemerintah Kota Surabaya di jalan Ngagel 153 direncanakan dimanfaatkan dengan optimal untuk mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah.
 - a. Berdasarkan uji kelayakan fisik, melalui signifikansi aturan bangunan dan simulasi tipologi pengembangan, tapak studi memenuhi syarat pengembangan dengan peruntukan perdagangan jasa dan KLB yang sesuai untuk pengembangan hunian apartemen serta hotel, yaitu 12,0 dan 9,0.
 - b. Berdasarkan analisis makro pada konteks kawasan pada lingkup radius 700 meter, diketahui bahwa fungsi dominan di sekitar tapak studi adalah *mixed-use*, yang terdiri atas hotel, perkantoran, apartemen dan retail.
 - c. Hasil analisis *stakeholder* dengan teknik kuisisioner dan wawancara menunjukkan bahwa peruntukan *mixed-use* dengan fungsi apartemen dan hotel merupakan fungsi yang sesuai dengan permintaan pasar, dengan keragaman alternatif sebanyak lima alternatif pengembangan, antara lain:
 - Alternatif Satu, dengan komposisi fungsi apartemen 15% dan fungsi hotel 85%;

- Alternatif Dua, dengan komposisi fungsi apartemen 35% dan fungsi hotel 65%;
 - Alternatif Tiga, dengan komposisi fungsi apartemen 50% dan fungsi hotel 50%;
 - Alternatif Empat, dengan komposisi fungsi apartemen 65% dan fungsi hotel 35%;
 - Alternatif Lima, dengan komposisi fungsi apartemen 85% dan fungsi hotel 15%.
 - Alternatif Enam, dengan komposisi fungsi apartemen 100% dan fungsi hotel 0%.
 - Alternatif Tujuh, dengan komposisi fungsi apartemen 0% dan fungsi hotel 100%..
- d. Melalui perhitungan analisis kelayakan finansial diketahui bahwa alternatif Dua memiliki biaya investasi sebesar Rp 651.033.576.359,- dengan perkiraan pendapatan per tahun sebesar Rp 106.320.174.839,- dan pengeluaran per tahun sebesar Rp 27.650.652.698,- serta memiliki nilai NPV sebesar Rp-92.743.117.248,-, nilai IRR sebesar 11,77% dan *benefit and cost ratio* sebesar 1,06 serta *payback period* selama 4 tahun.
- e. Diketahui bahwa alternatif Dua dengan peruntukan Apartemen 35% dan Hotel 65%, adalah layak secara finansial (*feasible*) dan memiliki produktifitas tertinggi yaitu Rp 92.574.982,-/meter persegi lahan atau mencapai prosentase peningkatan nilai lahan sebesar 2742% dari sebelum dilakukan pengembangan.
- f. Dalam pemanfaatan lahan dengan komposisi fungsi apartemen – hotel, untuk memberikan nilai produktifitas fungsi hotel menghasilkan kontribusi yang signifikan.

5.2 Saran

Dari hasil kajian yang telah dilakukan maka dapat dihasilkan beberapa saran terhadap rencana pengembangan tapak Jl. Raya Ngagel 153, antara lain:

1. Penelitian ini mempergunakan beberapa asumsi dalam melakukan perhitungan berdasarkan data properti sejenis. Oleh karenanya diperlukan penelitian lebih lanjut terkait dengan penggunaan properti sejenis dan properti pembanding untuk meningkatkan keakurasian data.
2. Diperlukan penelitian lanjutan terkait dengan penentuan harga sewa dan potensi pendapatan properti dengan menggunakan metode perbandingan data pasar dan metode pendekatan biaya sebagai cerminan persepsi pasar (*market thinking*) untuk menentukan properti dengan kegunaan fisik dan potensi pendapatan yang optimal.
3. Untuk rencana pengembangan lahan, maka apabila Pemerintah Kota Surabaya hendak melakukan kerjasama dengan pihak lain, maka perlu dilakukan penelitian lanjutan untuk menentukan pola kerjasama (BOT, kerjasama operasi, porsi penyertaan modal, lama waktu kerjasama, besaran kontribusi dan lain-lain) yang paling menguntungkan untuk dilakukan terkait dengan upaya peningkatan potensi lahan Raya Ngagel 153. Untuk mendukung hasil lebih maksimal, maka sangat perlu dalam penelitian lanjutan tersebut didukung penyediaan dokumen lingkungan yang memadai, dokumen kajian lalu lintas dan rencana mitigasi resiko investasinya, untuk mengetahui sejauh mana resiko-resiko yang ditimbulkan berpengaruh pada cost yang secara langsung berdampak pula pada nilai investasi.
4. Dalam penelitian selanjutnya perlu dikembangkan penjarangan alternatif fungsi yang lebih luas dalam pemanfaatan lahan sebagai kawasan wisata industri. Hal ini dimungkinkan karena secara historis kawasan tersebut telah berkembang sebagai kawasan industri-industri besar. Seiring dengan perkembangan pengelolaan kota di mana tidak diarahkan ke pertumbuhan/perkembangan kawasan industri baru, maka potensi lingkungan/lahan setempat yang menjadi ide dasar pengembangan pemanfaatan yang ditekankan pada potensi wisata, bukan ke industri secara harfiah. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam pengembangan fungsi ini adalah keputusan restorasi sebagaimana model aslinya yang perlu melibatkan banyak pihak dan dukungan, serta diyakini mampu memberi kontribusi positif secara ekonomi, sosial maupun kawasan.

“halaman ini sengaja dikosongkan”

Daftar Pustaka

- Arikunto, S. (2015), *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi ketiga, Jakarta :PT. Rineka Cipta.
- Basuki, B., dan Utomo, C. (2014), Peningkatan Nilai Fungsi Penggunaan Lahan Terminal Joyoboyo di Kota Surabaya, *Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XXI*, Surabaya.
- Badan Pusat Statistik (2015), *Surabaya dalam Angka*. Jakarta.
- Brett, D.L., Schmitz, A.(2009), *Real Estate Market Analysis : Methods And Case Studies*(2nd ed),.
- Chapin, F.S, Kaiser, E.J.(1979), *Urban Land Use Planning*, Third Edition, Illinois : University of Illinois Press.
- Colliers International (2017), *Surabaya Property Market Report*, Colliers Half Year Report H2 2016, www.colliers.com/apac/indonesia/hotel.
- Faturochman, Hilman, F. (1995), Wawasan Lingkungan Masyarakat di Daerah Industri, *Jurnal Psikologi nomor 1 hal 31-40*, Yogyakarta : Universitas Gadjah Mada.
- Gao, S., Zhang, S., Chen, X., Yang, Y.(2013), A Framework For Collaborative Top-Down Assembly Design,*Journal of Computers in Industry* 64, 967-983, Elsevier B.V.
- Ghavami, S.M., Taleai, M., Arentze, T.(2016), Socially rational agents in spatial land use planning: A heuristic proposal based negotiation mechanism, *Journal in Computers, Environment and Urban System* 60, 67-78, Elsevier B.V.
- Grissom, T.V (1983), The SemanticsDebate : Highest and Best Use vs Most Probable Use, *The Appraisal Journal*, Vol. 51, No. 1, 45 – 57, The Appraisal Institute.
- Hansen-City Form Lab (2014), *Program Pembangunan Koridor Kota Surabaya*, Singapore:The World Bank – The Australian Government.
- Hargreaves, R.V., 1990, “The Evolution of The Highest and Best Use ”, *NewZealand Valuers Journal*, April, Vol. 1, 177-182

- Hidayati, W. dan Harjanto, B.(2003), *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Yogyakarta : BPFE.
- Jayadinata, J.T. (1999), *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung:Penerbit ITB.
- Juwana, J. (2005). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga.
- Kementrian Dalam Negeri (2016), *Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*, Jakarta.
- Kementrian Perhubungan (1993), *Peraturan Pemerintah nomor 43 tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu lintas Jalan*, Jakarta.
- Kementrian Perhubungan (2009), *Undang-Undang 22 tahun 2009 tentang Lalu-lintas dan Angkutan Jalan*.
- Kementrian Perhubungan (2011), *Peraturan Pemerintah nomor 32 tahun 2011 tentang Manajemen, Rekayasa, Analisis Dampak serta Manajemen Kebutuhan Lalu-lintas*.
- Kotler, P., Kettler, K.L.(2009), *Marketing Management, 13th Ed., Designing and Managing Services*, New Jersey : Prentice Hall.
- Krestian, I. dan Utomo, C.(2012), *Analisa Peningkatan Nilai Penggunaan Lahan Pasar Keputran di Kota Surabaya, Prosiding Seminar Nasional Manajemen Teknologi XX*, Surabaya.
- Kuncoro, M.(2003), *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi Bagaimana Meneliti dan Menulis Tesis*, Edisi 3, Jakarta:Erlangga.
- Kyle, R.C.(2005), *Property Management*, Chicago :Dearborn Financial Publishing. Inc.
- Lewin, K. (1935), *A Dinamic Theory of Personality*, New York : Mc Graw-Hill.
- Miles, M.E., Netherton, L.M. dan Schmitz, A.(2015), *Real Estate Development : Principles And Process*, 5th Edition, Washington DC :Urban Land Institute.
- Muscat, R. (1985), *Carrying Capacity and Rapid Population Growth : Definition, Cases, and Consequences, Populatiion Growth and Human Carrying Capacity*, Washington : The World Bank.


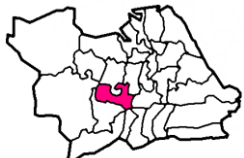

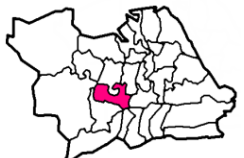


- Ozkaya, H.E., Droge, C., Hult, T.M., Calantone, R. dan Ozkaya, E.(2015), Market Orientation, Knowledge Competence, and Innovation, *International Journal of Research in Marketing* 32, 309-318, Elsevier B.V.
- Pearson, T.D. dan Fanning, S. (1987), A Practical Method for Complying With R41c's Highest and Best Use Requirement, *The Appraisal Journal*, 180-190.
- Pemerintah Kota Surabaya, Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya, data dan dokumentasi, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya, Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan, data dan dokumentasi, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, data dan dokumentasi, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya, Dinas Perhubungan, data dan dokumentasi, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya (2014), *Peraturan Daerah nomor 14 tahun 2014, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya 2014-2034*, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya (2016), *Peraturan Daerah nomor 10 tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah 2016 – 2021*, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya (2016), *Peraturan Daerah nomor 15 tahun 2016 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Surabaya TA 2017*, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya (2014), *Peraturan Walikota Surabaya Nomor 2 tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak*, Surabaya.
- Pemerintah Kota Surabaya (2016), *Peraturan Walikota nomor 4 tahun 2016 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Kota Surabaya*, Surabaya.
- Rasyid, A.D. dan Utomo, C.(2013), Analisa Highest And Best Use (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya, *Jurnal Teknik Pomits Vol. 2, No. 2*, Surabaya.
- Siswanto, M., Rachmawati, F. (2013), Analisa Nilai Pasar Hotel Sahid Surabaya, *Jurnal Teknik Pomits Vol. 1, No. 1, hal. 1-4*, Surabaya
- Soeparjanto (2008), *Konsep Penilaian Properti*, Jakarta :Pusat Pendidikan Dan Pelatihan Keuangan Umum.

- Sugiyono (2009), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung:Penerbit Alfabeta.
- Supriyanto (2010), *Biological Asset Valuation untuk Keperluan Laporan Keuangan*, Jakarta.
- Sustainable Cities Institute (2013), *Transit Oriented Development*, www.sustainablecitiesinstitute.org.
- The Appraisal Institute (2001), *The Appraisal of Real Estate*, 12th Edition,Chicago :The Appraisal Institute.
- The Appraisal Institute of Canada & the Appraisal Institute (2010),*The Appraisal of Real Estate – 3rd Canadian Edition*, Canada.
- Wahyudhi, O. dan Utomo, C. (2013), Analisis Investasi pada Proyek Pembangunan Apartemen Bale Hinggil di Surabaya, *Jurnal Teknik Pomits*, Surabaya
- Zhong, Chen dan Huang (2016), Impact Of Land Revenue On The Urban Land Growth Toward Decreasing Population Density In Jiangsu Province, *Jornal of Habitat International* 58, 34-41,Elsevier B.V.

Lampiran-lampiran




Lampiran 1 Pengembangan Mixed-use di Kota Surabaya

No	Informasi Proyek		Gambar
1	Nama Proyek	Tunjungan Superblock	
	Nama Bangunan	Tunjungan Plaza, The Peak Residence, The Icon Residence	
	Alamat	Jl. Basuki Rahmat , 8-12, 60261 Surabaya	
	Luas Lahan	9 Ha	
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none">• Retail (Mall)• Apartmen• Hotel• Office	
	Pengembang	PT Pakuwon Jati, Tbk	
	Status	Terbangun	
	Peta Lokasi	 Kec. Tegalsari	
2	Nama Proyek	Marvel City	
	Nama Bangunan	Marvel City Mall, Linden Tower, Midtown Residence	
	Alamat	Jl. Raya Ngagel No.123, Ngagel, Wonokromo, Kota SBY, 60246	
	Luas Lahan	2 , 6 Ha	
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none">• Retail (Mall)• Apartmen• Hotel	
	Pengembang	PT Assa Land	
	Status	Terbangun	
	Peta Lokasi	 Kec. Wonokromo	
3	Nama Proyek	Pakuwon Indah Superblock	
	Nama Bangunan	Pakuwon Mall, Orchard Tower, Taglin Tower, The Ritz Mansion, Hotel	
	Alamat	Jalan Puncak Indah Lontar 2, Surabaya	
	Luas Lahan	18 Ha	
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none">• Retail (Mall)• Apartmen• Hotel	
	Pengembang	PT Pakuwon Jati, tbk	
	Status	Terbangun	

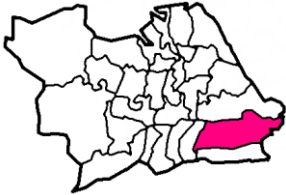



No	Informasi Proyek		G a m b a r
	P e t a	 K e c . W i y u n g	
4	Nama Proyek Nama Bangunan A l a m a t Luas Lahan F u n g s i Pengembang S t a t u s P e t a	L e n m a r c Lenmarc Mall, Adhiwangsa Apartment & Hotel Jalan Bukit Darmo Golf, Dukuh Pakis, Pradokhalikendal, Kota SB, 60225 5 , 5 H a • Retail (Mall) • Apartmen • H o t e PT Bukit Darmo Property, Tbk Terbangun  Kec.	
5	Nama Proyek Nama Bangunan A l a m a t Luas Lahan Luas Bangunan F u n g s i Pengembang S t a t u s P e t a	Ciputra World Ciputra World Mall, Ciputra World Hotel, Apartment Via and Voe Ciputra World Jl. Mayjen Sungkono No.89, Gn. Sari, Dukuh Pakis, Kota SBY, 60189 9 H a 7 5 H a • Retail (Mall) • Apartmen • H o t e PT Ciputra Surya, Tbk Terbangun  Kec. Dukuh Pakis	
6	Nama Proyek Nama Bangunan A l a m a t Luas Lahan Luas Bangunan F u n g s i	City Of Tomorrow City of Tomorrow Mall, Aryaduta Residence, Aryaduta Hotel, UPH, office Jl. A. Yani 228, Surabaya, 60234 2 , 6 H a 1 7 H a • Retail (Mall) • Apartmen • H o t e • O f f i c	





No	Informasi Proyek		G a m b a r
		<ul style="list-style-type: none"> • U n i v e r s i t y 	
	Pengembang	Lippo Group	
	Status	Terbangun	
	Peta Lokasi	 Kec. Sukomanunggal	
7	Nama Proyek	S p a z i o	
	Nama Bangunan	S p a z i o	
	Alamat	Jl. Mayjen Yono Suwoyo No. Kav. 3, Dukuh Pakis, Kota SBY, 60226	
	Luas Lahan	0 , 8 H a	
	Luas Bangunan	3 , 8 H a	
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • R e t a i l (F & F • O f f i c e • H o t e l 	
	Pengembang	PT Intiland Development, Tbk	
	Status	Terbangun (office dan mall) Under construction (Tower)	
	Peta Lokasi	 Kec. Dukuh Pakis	
8	Nama Proyek	Novotel Surabaya	
	Nama Bangunan	Novotel Surabaya	
	Alamat	Jl. Raya el, Wonokromo, Kota SBY, 60246	
	Luas Lahan	2 , 5 H a	
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • H o t e l • A p a r t m e n t 	
	Pengembang	N o v o t e l	
	Status	Terbangun	
	Peta Lokasi	 Kec. wonokromo	
9	Nama Proyek	G u n a w a n g s a	
	Nama Bangunan	Gunawangsa MERR	
	Alamat	Raya Kedung Baruk No.96, Kedung Baruk, Rungkut	
	Luas Lahan	1 , 5 H a	
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • H o t e l • A p a r t m e n t 	
	Pengembang	Gunawangsa Group	

No	Informasi Proyek		G a m b a r
	S t a t u s	T e r b a n g u n	
	Peta Lokasi	 K e c . , R u n g k u t	
1 0	Nama Proyek	Surabaya Town Square	
	Nama Bangunan	Surabaya Town Square	
	A l a m a t	Jl. Adityawarman No.55, Sawunggaling, Surabaya	
	Luas Lahan	2 , 4 H a	
	F u n g s i	<ul style="list-style-type: none"> • H o t e • R e t a i 	
	Pengembang		
	S t a t u s	T e r b a n g u n	
	Peta Lokasi	 K e c . W o n o k r o m o	
1 1	Nama Proyek	G u n a w a n g s a	
	Nama Bangunan	Gunawangsa Manyar	
	A l a m a t	Jalan Menur Pumpungan No.62, Manyar, Surabaya	
	Luas Lahan	1 , 2 H a	
	F u n g s i	<ul style="list-style-type: none"> • H o t e • A p a r t m e n 	
	Pengembang	Gunawangsa Group	
	S t a t u s	T e r b a n g u n	
	Peta Lokasi	 K e c S u k o l i l o	
1 2	Nama Proyek	P a p i l i o	
	Nama Bangunan	Best Western Papilio Hotel	
	A l a m a t	Jl. Jendral Ahmad Yani No. 176-178, Surabaya	
	Luas Lahan	0 , 4 h a	

No			Informasi Proyek		Gambar
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Hotel • Apartmen 			
	Pengembang	Wika Realty			
	Status	Terbangun			
	Peta Lokasi	Kec. Wonocolo			
1	Nama Proyek	Praxis			
	Nama Bangunan	Praxis			
	Alamat	Jalan Jendral Sudirman-Sono Kembang, Surabaya			
	Luas Lahan	1,5 Ha			
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Apartmen • Hotel • Office • Retail (Mall) 			
	Pengembang	PT Intiland Tower, Tbk			
	Status	Under Construction			
	Peta Lokasi	 Kec. Genteng			
2	Nama Proyek	One Galaxy			
	Nama Bangunan	Galaxy Mall, The Galaxy Residence, International Chain Hotel, Office			
	Alamat	Jl. Kertajaya Indah Timur, Surabaya			
	Luas Lahan	6,2 Ha			
	Fungsi	<ul style="list-style-type: none"> • Retail (Mall) • Apartmen • Hotel • Office 			
	Pengembang	PT Sinar Galaxy			

No	Informasi Proyek		G a m b a r
	Status Peta Lokasi	Under Construction 	
3	Nama Proyek Nama Bangunan Alamat Luas Lahan Fungsi Pengembang Status Peta Lokasi	Capital Square Surabaya Capital Square Jl. HR. Moh. No.3, Putat Gede, Suko Manunggal, Kota SBY 1, 4 Ha • Office • Apartmen PT Greenwood Sejahtera, Tbk Under Construction 	
4	Nama Proyek Nama Bangunan Alamat Luas Lahan Fungsi Pengembang Status	The Samator Skysuites SOHO, Novotel, office Jl. Kedung Baruk, Surabaya 3, 5 Ha • Hotel • Office • SOHO Samator Land Under Construction	

No	Informasi Proyek		G a m b a r
	Peta Lokasi	 <p>K e c . R u n g k u t</p>	
5	Nama Proyek Nama Bangunan A l a m a t Luas Lahan F u n g s i Pengembang S t a t u s Peta Lokasi	S a t o r i a T o w e r S a t o r i a T o w e r Jl. H.R Muhammad 183 Surabaya 0 , 3 H a • O f f i c e • H o t e l S a t o r i a G r o u p Under Construction 	
6	Nama Proyek Nama Bangunan A l a m a t Luas Lahan F u n g s i Pengembang S t a t u s	Lippo Mall Gubeng Surabaya Siloam Hospital, Lippo Mall, Apartment, School Jl. Raya Gubeng No.82, Gubeng, Kota SBY, 60281 - • R e t a i l M a l l • A p a r t m e n t • H o s p i t a l • S c h o o l L i p p o G r o u p Under Construction	

No	Informasi Proyek		G a m b a r
	Peta Lokasi	 <p>K e c . G u b e n g</p>	
7	Nama Proyek	P u n c a k C B D	
	Nama Bangunan	P u n c a k C B D	
	A l a m a t	Jl. Keramat Raya Wiyung, Jajar Tunggal, Wiyung, Kota SBY, Jawa Timur 60228	
	Luas Lahan	-	
	F u n g s i	<ul style="list-style-type: none"> • A p a r t m e n t • O f f i c e • M a l l • H o t e l • S c h o o l 	
	Pengembang	P u n c a k G r o u p	
	S t a t u s	Under Construction	
	Peta Lokasi	 <p>K e c . W i y u n g</p>	

Lampiran 2 Perangkat Kuisisioner untuk Responden *Stakeholder*

DATA RESPONDEN						
Nama :			No Telp. :			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain :						
KUISISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
	Hotel					
	Kantor					
	Retail					
	Apartemen					
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian :						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% <input type="checkbox"/> 65% : 35% <input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) (fungsi 1) : (fungsi 2) (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas dengan Kelas)					

Lampiran 3 Standar Harga Pembangunan Berdasarkan Jenis dan Kelas

Jenis Bangunan dan Kelas	Ketinggian	Harga per m ² (Rp/m ²)
Apartemen		
Apartemen Kelas A/ Premium	High Rise	7.580.000 s.d. 8.300.000
	Medium Rise	6.540.000 s.d. 7.820.000
Apartemen Kelas B/ Medium	High Rise	5.695.000 s.d. 7.225.000
Apartemen Kelas C/ Low Cost	High Rise	4.652.500 s.d. 5.847.500
Rusunami	24 s.d 28 lantai	4.510.000 s.d. 5.210.000
	13 s.d 24 lantai	3.770.000 s.d. 4.670.000
	< 12 lantai	3.510.000 s.d. 4.410.000
Hotel		
Hotel Bintang 5	Multi storeys	14.950.000 s.d. 18.080.000
Hotel Bintang 4	Multi storeys	10.170.000 s.d. 12.190.000
Hotel Bintang 3	Multi storeys	9.240.000 s.d. 11.180.000
Shopping Center/ Mall		
Kelas Premium	Multi storeys	5.335.000 s.d. 6.385.000
Kelas Medium	Multi storeys	4.100.000 s.d 5.500.000
Kelas Low Cost	Multi storeys	3.190.000 s.d 4.270.000
Ruko atau Rukan		
Ruko Premium	2 s.d 4 lantai	3.180.000 s.d. 3.920.000
Ruko medium	2 s.d 4 lantai	2.780.000 s.d. 3.240.000
Ruko Low Cost	2 s.d 4 lantai	2.480.000 s.d. 2.800.000

Sumber : Data Standar Pembangunan Agung Podomoro (2015)

Lampiran 4 Lembar Kuisisioner untuk Responden *Stakeholder*

			A. Peluang Pengembangan		B. Skema Pengembangan			C. Skenario Pemanfaatan		D. Jenis Pengembangan Fungsi										F. Target Pasar Pengguna			G. Komposisi Peruntukan Mixed Use							
No	Narasumber	Instansi	Potensi	Elemen	Optimalisasi eksisting	In Fill Development	New Development	Single Use	Mixed Use	Hotel	Kantor	Retail	Apartemen	Lain-lain					MBR	Menengah	Atas									
														Soho/ Ruko	Industri non polutif-UMKM	Sport Facilities	PKL/ Pasar	Park and Ride				50:30:20	40:30:30	55:25:20	65:35	55:30:15	40:40:30	100%		
Kelompok Akademisi																														
1	R.A. Retno Hastijanti, MT	Akademisi (Untag Surabaya)	√	Lokasi strategis	-	-	√	-	√	5	5	4	3							-	√	√	1							
2	Adje P	Akademisi (ITS Surabaya)	√	Lokasi strategis dengankategori perkembangan pesat	-	-	√	-	√	5	5	5	5							-	√	√								
3	Arda C. Pranowo	Akademisi (UPN/IAI)	√	Riverfront	-	√	-	-	√	4	2	1	4							-	√	-	1							
4	Benny P.	Akademisi (Petra Surabaya)	√	Akses transportasi, fasilitas pelayanan sekitar	-	√	√	-	√	1	1	1	4		3					√	√	√						1		
Kelompok Instasi Pemkot																														
5	Ibrahim Zaky	Pemerintah (Dinas Pengkelaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya)	√	Lokasi strategis, sejarah	-	-	√	-	√	5	1	2	3							-	√	√				1				
6	Dewi	Pemerintah (DPRKCKTR)	√	Potensi aktivitas baru sebagai mixed use	-	-	√	-	√	3	5	4	1							-	√	-			1					
7	Ivan Wijaya	Pemerintah (Bappeko)	√	Kawasan Padat Pendudukan dan merupakan jalur utama	-	-	√	-	√	5	4	3	5	3			4			√	√	-			1					
8	Agus Imam Sonhaji	Pemerintah (Bappeko) Surabaya	√	Lokasi Premium di Pusat Kota	-	-	√	-	√	3	4	5	5							-	√	√				1				
Kelompok Pengembangan-Swasta																														
9	Aditya Sutantyo	Investor/Developer (Sinarmas)	√	Lokasi strategis, dan Keberadaan sungai	-	-	√	√	-	1	3	5	4							-	√	√								1
10	Adi Dharma	Investor/Developer (PT. Bumi Mandiriand Development)	√	Akses dan Sungai	-	-	√	-	√	5	3	4	5							-	-	√				1				
11	Vincent Tanono	Investor/Developer (Pakuwon Inti Group)	√	Lokasi strategis	-	-	√	-	√	5	2	3	4							-	√	√					1			
12	Nada Putri	Investor/Developer (Citraland Surabaya)	√	Lahan Luas, lokasi dipinggir jalan arteri, banyak angkutan umum	-	-	√	-	√	0	5	5	5	3						-	√	√	1							
Kelompok Masyarakat																														
13	Vica Yustisiana	Pemerhati Tapak dan Warga	√	Lokasi strategis	-	-	√	-	√	5	4	3	4							-	√	√			1					
14	Adri V. Tanjung	Pemerhati Tapak dan Warga	√	Lokasi strategis, dan Keberadaan sungai	-	-	√	-	√	4	1	3	5							-	√	√				1				
15	Maztri Indrawanto	Warga	√	Akses, Sungai, posisi tengah kota dan permukiman sekitar	-	-	√	-	√	3	3	5	4							√	√	√		1						
16	Didik Daryanto		√	-	-	-	√	-	√	3	4	3	4			3				-	√	-		1						
	TOTAL		16			2	14	1	15	57	52	56	65	6	3	3	4		0	3	16	12	3	2	1	5	1	1	1	

Lampiran 5 Perhitungan Luasan Unit Pengembangan

Perhitungan Luasan Unit Pengembangan Alternatif 1

No	Kebutuhan	Modul (M ²)	Unit	Luas (M ²)	Komposisi
RUANG DALAM LANTAI EFEKTIF BANGUNAN					
Total Luas Lantai Bangunan (Podium + Tower)				48.059	
A	Komposisi Apartemen			7.209	15%
	Residensial - Apartemen				
	Lobby&fasum	1	1.122	1.122	
	Apartment	27	132	3.564	
	sirkulasi & ME (35%)			2.523	
	Jumlah Luasan Residential - Apartemen			7.209	
B	Komposisi Hotel			40.850	85%
	Hotel				
	Kamar Tipe standart	27	856	23.109	
	Kamar Tipe suite	54	10	540	
	Fasilitas Hotel (lobby, resto, bar, pool)	2.904	1	2.904	
	Sirkulasi unit & ME (35%)			14.297,55	
	Jumlah Luasan Hotel			40.850	
Total Luas Lantai Bangunan (Basement)				5.290	
C	Keamanan	9	1	9	
	Fasilitas Penunjang (toilet, mushola ruang tunggu, lobby)			1862	
	Parkir				
	Ø Mobil (1 SRP 3m x 5m = 15m2), 1 SRP/10 unit	12,5	152,58	1.907	
	Ø Motor (1SRP 0,75m x 2m=1,5m2), 5 SRP/10 unit	1,5	66,00	99	
	sirkulasi parkir				
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP mobil 6m x 3m /2	9	153	1.373	
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP motor 1,6m x 0,75m /2	0,6	66	40	
	Jumlah luasan gedung parkir			5.290	
LANSEKAP					
D	Hardscape			4.919	
	Softscape			3.315	

Perhitungan Luasan Unit Pengembangan Alternatif 2

No	Kebutuhan	Modul (M ²)	Unit	Luas (M ²)	Komposisi
RUANG DALAM LANTAI EFEKTIF BANGUNAN					
Total Luas Lantai Bangunan (Podium + Tower)				48.059	
A	Komposisi Apartemen			16.821	35%
	Residensial - Apartemen				
	Lobby&fasum	1	1.122	1.122	
	Apartment	27	363	9.811	
	sirkulasi & ME (35%)			5.887	
	Jumlah Luasan Residential - Apartemen			16.821	
B	Komposisi Hotel			31.238	65%
	Hotel				
	Kamar Tipe standart	27	624	16.861	
	Kamar Tipe suite	54	10	540	
	Fasilitas Hotel (lobby, resto, bar, pool)	2.904	1	2.904	
	Sirkulasi unit & ME (35%)			10.933,42	
	Jumlah Luasan Hotel			31.238	
Total Luas Lantai Bangunan (Basement)				5.661	
C	Keamanan	9	1	9	
	Fasilitas Penunjang (toilet, mushola ruang tunggu, lobby)				
	Parkir				
	Ø Mobil (1 SRP 2.5m x 5m = 15m ²), 1 SRP/10 unit	12,5	245,14	3.064	
	Ø Motor (1SRP 0,75m x 2m=1,5m ²), 5 SRP/10 unit	1,5	181,69	273	
	sirkulasi parkir				
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP mobil 6m x 3m /2	9	245	2.206	
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP motor 1,6m x 0,75m /2	0,6	182	109	
	Jumlah luasan gedung parkir			5.661	
LANSEKAP					
D	Hardscape			4.919	
	Softscape			3.315	

Perhitungan Luasan Unit Pengembangan Alternatif 3

No	Kebutuhan	Modul (M ²)	Unit	Luas (M ²)	Komposisi
RUANG DALAM LANTAI EFEKTIF BANGUNAN					
Total Luas Lantai Bangunan (Podium + Tower)				48.059	
A	Komposisi Apartemen			31.238	65%
	Residensial - Apartemen				
	Lobby&fasum	1	1.122	1.122	
	Apartment	27	710	19.183	
	sirkulasi & ME (35%)			10.933	
	Jumlah Luasan Residential - Apartemen			31.238	
B	Komposisi Hotel			16.821	35%
	Hotel				
	Kamar Tipe standart	27	277	7.489	
	Kamar Tipe suite	54	10	540	
	Fasilitas Hotel (lobby, resto, bar, pool)	2.904	1	2.904	
	Sirkulasi unit & ME (35%)			5.887,23	
	Jumlah Luasan Hotel			16.821	
Total Luas Lantai Bangunan (Basement)				9.970	
C	Keamanan	9	1	9	
	Fasilitas Penunjang (toilet, mushola ruang tunggu, lobby)				
	Parkir				
	Ø Mobil (1 SRP 3m x 5m = 15m ²), 1 SRP/10 unit	15	383,98	5.760	
	Ø Motor (1SRP 0,75m x 2m=1,5m ²), 5 SRP/10 unit	1,5	355,24	533	
	sirkulasi parkir				
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP mobil 6m x 3m /2	9	384	3.456	
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP motor 1,6m x 0,75m /2	0,6	355	213	
	Jumlah luasan gedung parkir			9.970	
LANSEKAP					
D	Hardscape			4.919	
	Softscape			3.315	

Perhitungan Luasan Unit Pengembangan Alternatif 4

No	Kebutuhan	Modul (M ²)	Unit	Luas (M ²)	Komposisi
RUANG DALAM LANTAI EFEKTIF BANGUNAN					
Total Luas Lantai Bangunan (Podium + Tower)				48.059	
A	Komposisi Apartemen			40.850	85%
	Residensial - Apartemen				
	Lobby&fasum	1	1.122	1.122	
	Apartment	27	942	25.431	
	sirkulasi & ME (35%)			14.298	
	Jumlah Luasan Residential - Apartemen			40.850	
B	Komposisi Hotel			7.209	15%
	Hotel				
	Kamar Tipe standart	27	46	1.242	
	Kamar Tipe suite	54	10	540	
	Fasilitas Hotel (lobby, resto, bar, pool)	2.904	1	2.904	
	Sirkulasi unit & ME (35%)			2.523,10	
	Jumlah Luasan Hotel			7.209	
Total Luas Lantai Bangunan (Basement)				12.435	
C	Keamanan	9	1	9	
	Fasilitas Penunjang (toilet, mushola ruang tunggu, lobby)				
	Parkir				
	Ø Mobil (1 SRP 3m x 5m = 15m ²), 1 SRP/10 unit	15	476,54	7.148	
	Ø Motor (1SRP 0,75m x 2m=1,5m ²), 5 SRP/10 unit	1,5	470,94	706	
	sirkulasi parkir				
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP mobil 6m x 3m /2	9	477	4.289	
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP motor 1,6m x 0,75m /2	0,6	471	283	
	Jumlah luasan gedung parkir			12.435	
LANSEKAP					
D	Hardscape			4.919	
	Softscape			3.315	

Perhitungan Luasan Unit Pengembangan Alternatif 5

No	Kebutuhan	Modul (M ²)	Unit	Luas (M ²)	Komposisi
RUANG DALAM LANTAI EFEKTIF BANGUNAN					
Total Luas Lantai Bangunan (Podium + Tower)				48.059	
A	Komposisi Apartemen			24.029	50%
	Residensial - Apartemen				
	Lobby&fasum	1	1.122	1.122	
	Apartment	27	537	14.497	
	sirkulasi & ME (35%)			8.410	
	Jumlah Luasan Residential - Apartemen			24.029	
B	Komposisi Hotel			24.029	50%
	Hotel				
	Kamar Tipe standart	27	451	12.175	
	Kamar Tipe suite	54	10	540	
	Fasilitas Hotel (lobby, resto, bar, pool)	2.904	1	2.904	
	Sirkulasi unit & ME (35%)			8.410,32	
	Jumlah Luasan Hotel			24.029	
Total Luas Lantai Bangunan (Basement)				7.336	
C	Keamanan	9	1	9	
	Fasilitas Penunjang (toilet, mushola ruang tunggu, lobby)				
	Parkir				
	Ø Mobil (1 SRP 3m x 5m = 15m2), 1 SRP/10 unit	12,5	314,56	3.932	
	Ø Motor (1SRP 0,75m x 2m=1,5m2), 5 SRP/10 unit	1,5	268,47	403	
	sirkulasi parkir				
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP mobil 6m x 3m /2	9	315	2.831	
	lebar sirkulasi untuk 1 SRP motor 1,6m x 0,75m /2	0,6	268	161	
	Jumlah luasan gedung parkir			7.336	
LANSEKAP					
D	Hardscape			4.919	
	Softscape			3.315	

Lampiran 6 Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan

Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan Alternatif 1

No.	Rincian Biaya	Standar Harga (M ²)	Luasan Terbangun (M ²)	Biaya Investasi (Rp)
Pembongkaran				
1	Pembongkaran Bangunan Lama	100.375	2.680	269.005.000
Rencana bangunan		53.349		
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	8.010.000	7.209	57.742.882.493
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	3.175.000	5.290	16.796.132.462
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	10.000.000	40.850	408.501.457.500
4	Pengolahan Lansekap hardscape	500.000	4.919	2.459.500.000
5	Pengolahan lansekap softscape	1.500.000	3.315	4.972.500.000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	1.801.000	7.209	12.983.137.499
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	635.550	53.349	33.906.030.331
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	1.059.250	53.349	56.510.050.552
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	1.059.250	53.349	56.510.050.552
Jumlah Total				650.650.746.388

Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan Alternatif 2

No.	Rincian Biaya	Standar Harga (M ²)	Luasan Terbangun (M ²)	Biaya Investasi (Rp)
Pembongkaran				
1	Pembongkaran Bangunan Lama	100.375	2.680	269.005.000
Rencana bangunan		53.720		
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	8.010.000	16.821	134.733.392.483
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	3.175.000	5.661	17.973.940.955
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	10.000.000	31.238	312.383.467.500
4	Pengolahan Lansekap hardscape	500.000	4.919	2.459.500.000
5	Pengolahan lansekap softscape	1.500.000	3.315	4.972.500.000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	1.801.000	16.821	30.293.987.498
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	635.550	53.720	34.141.796.059
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	1.059.250	53.720	56.902.993.432
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	1.059.250	53.720	56.902.993.432
Jumlah Total				651.033.576.359

Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan Alternatif 3

No.	Rincian Biaya	Standar Harga (M ²)	Luasan Terbangun (M ²)	Biaya Investasi (Rp)
Pembongkaran				
1	Pembongkaran Bangunan Lama	100.375	2.680	269.005.000
Rencana bangunan		55.395		
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	8.010.000	24.029	192.476.274.975
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	3.175.000	7.336	23.291.184.824
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	10.000.000	24.029	240.294.975.000
4	Pengolahan Lansekap hardscape	500.000	4.919	2.459.500.000
5	Pengolahan lansekap softscape	1.500.000	3.315	4.972.500.000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	1.801.000	24.029	43.277.124.998
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	635.550	55.395	35.206.165.930
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	1.059.250	55.395	58.676.943.217
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	1.059.250	55.395	58.676.943.217
Jumlah Total				659.600.617.162

Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan Alternatif 4

No.	Rincian Biaya	Standar Harga (M ²)	Luasan Terbangun (M ²)	Biaya Investasi (Rp)
Pembongkaran				
1	Pembongkaran Bangunan Lama	100.375	2.680	269.005.000
Rencana bangunan		58.029		
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	8.010.000	31.238	250.219.157.468
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	3.175.000	9.970	31.656.253.724
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	10.000.000	16.821	168.206.482.500
4	Pengolahan Lansekap hardscape	500.000	4.919	2.459.500.000
5	Pengolahan lansekap softscape	1.500.000	3.315	4.972.500.000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	1.801.000	31.238	56.260.262.497
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	635.550	58.029	36.880.628.778
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	1.059.250	58.029	61.467.714.629
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	1.059.250	58.029	61.467.714.629
Jumlah Total				673.859.219.225

Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan Alternatif 5

No.	Rincian Biaya	Standar Harga (M ²)	Luasan Terbangun (M ²)	Biaya Investasi (Rp)
Pembongkaran				
1	Pembongkaran Bangunan Lama	100.375	2.680	269.005.000
Rencana bangunan		60.494		
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	8.010.000	40.850	327.209.667.458
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	3.175.000	12.435	39.480.591.853
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	10.000.000	7.209	72.088.492.500
4	Pengolahan Lansekap hardscape	500.000	4.919	2.459.500.000
5	Pengolahan lansekap softscape	1.500.000	3.315	4.972.500.000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	1.801.000	40.850	73.571.112.496
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	635.550	60.494	38.446.851.801
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	1.059.250	60.494	64.078.086.334
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	1.059.250	60.494	64.078.086.334
Jumlah Total				686.653.893.776

Perhitungan Biaya Investasi Pembangunan Alternatif 6

No.	Rincian Biaya	Standar Harga (M ²)	Luasan Terbangun (M ²)	Biaya Investasi (Rp)
Pembongkaran				
1	Pembongkaran Bangunan Lama	100,375	2,680	269,005,000
Rencana bangunan		62,602		
1	Pembangunan lantai Residential-Apartment	8,010,000	48,059	384,952,549,950
2	Basement Parkir Residential Apartment dan Hotel	3,175,000	14,543	46,172,765,777
3	Pembangunan Hotel (4 stars)	10,000,000	-	-
4	Pengolahan Lansekap hardscape	500,000	4,919	2,459,500,000
5	Pengolahan lansekap softscape	1,500,000	3,315	4,972,500,000
6	Biaya peralatan tetap (lift, ipal, pompa, fire protection) 10% biaya bangunan di lantai efektif	1,801,000	48,059	86,554,249,995
7	Jasa profesi (3% biaya konstruksi)	635,550	62,602	39,786,445,860
8	Biaya administrasi (5% biaya konstruksi)	1,059,250	62,602	66,310,743,099
9	Biaya lain-lain (5% biaya konstruksi)	1,059,250	62,602	66,310,743,099
Jumlah Total				697,788,502,781

Lampiran 7 Perhitungan Perkiraan Pendapatan

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 1

No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Total Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Tahunan (Rp)	
	Apartment								
1	Sinkin Fund	750	27	20.250	3.564	70%	1.870.970	22.451.638	
2	ServiceCharge	10.000	27	270.000	3.564		24.946.264	299.355.169	
3	Sewa apartment	5.500.000		5.500.000	132		508.164.639	6.097.975.666	
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							534.981.873	6.419.782.473	
Hotel									
1	Sewa tipe standart	30.000.000		1.000.000	856	50%	12.838.108.188	154.057.298.250	
2	Sewa tipe suit	54.000.000		1.800.000	10		270.000.000	3.240.000.000	
Sub Total Pendapatan Hotel							13.108.108.188	157.297.298.250	
Jumlah Total								166.896.863.195	

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 2

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Hotel dan Apartemen								
No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Tahunan (Rp)
	Apartment							
1	Sinkin Fund	750	27	20.250	9.811	70%	5.150.996	61.811.955
2	ServiceCharge	10.000	27	270.000	9.811		68.679.950	824.159.394
3	Sewa apartment	5.500.000		5.500.000	363		1.399.036.009	16.788.432.109
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							1.472.866.955	17.674.403.458
Hotel								
1	Sewa tipe standart	30.000.000		1.000.000	624	50%	9.367.180.771	112.406.169.250
2	Sewa tipe suit	54.000.000		1.800.000	10		270.000.000	3.240.000.000
Sub Total Pendapatan Hotel							9.637.180.771	115.646.169.250
Jumlah Total							147.754.976.166	

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 3

No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Tahunan (Rp)
	Apartment							
1	Sinkin Fund	750	27	20.250	14,497	70%	7.611.016	91.332.192
2	ServiceCharge	10.000	27	270.000	14,497		101.480.214	1.217.762.564
3	Sewa apartment	5.500.000		5.500.000	537		2.067.189.537	24.806.274.442
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							2.176.280.766	26.115.369.197
	Hotel							
1	Sewa tipe standart	30.000.000		1.000.000	451	50%	6.763.985.208	81.167.822.500
2	Sewa tipe suit	54.000.000		1.800.000	10		270.000.000	3.240.000.000
Sub Total Pendapatan Hotel							7.033.985.208	84.407.822.500
Jumlah Total							133.398.560.895	

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 4

Perhitungan Potensi Pendapatan Perumahan								
No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Tahunan (Rp)
	Apartment							
1	Sinkin Fund	750	27	20.250	19.183	70%	10.071.036	120.852.430
2	ServiceCharge	10.000	27	270.000	19.183		134.280.478	1.611.365.733
3	Sewa apartment	5.500.000		5.500.000	710		2.735.343.065	32.824.116.774
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							2.879.694.578	34.556.334.937
	Hotel							
1	Sewa tipe standart	30.000.000		1.000.000	277	50%	4.160.789.646	49.929.475.750
2	Sewa tipe suit	54.000.000		1.800.000	10		270.000.000	3.240.000.000
Sub Total Pendapatan Hotel							4.430.789.646	53.169.475.750
Jumlah Total							119.042.145.623	

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 5

No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Pertahun (Rp)
	Apartment							
1	Sinkin Fund	750	27	20.250	25.431	70%	13.351.062	160.212.747
2	ServiceCharge	10.000	27	270.000	25.431		178.014.163	2.136.169.958
3	Sewa apartment	5.500.000		5.500.000	942		3.626.214.435	43.514.573.218
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							3.817.579.660	45.810.955.922
	Hotel							
1	Sewa tipe standart	30.000.000		1.000.000	46	50%	689.862.229	8.278.346.750
2	Sewa tipe suit	54.000.000		1.800.000	10		270.000.000	3.240.000.000
Sub Total Pendapatan Hotel							959.862.229	11.518.346.750
Jumlah Total							99.900.258.595	

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 6

No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Pertahun (Rp)
Apartment								
1	Sinkin Fund	1,000	27	27,000	28,994	70%	20,296,043	243,552,513
2	ServiceCharge	10,000	27	270,000	28,994		202,960,427	2,435,525,127
3	Sewa apartment	5,500,000		5,500,000	1,074		4,134,379,074	49,612,548,883
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							4,357,635,544	52,291,626,523
Hotel								
1	Sewa tipe standart	19,500,000		650,000	-	58.91%	-	-
2	Sewa tipe suit	36,000,000		1,200,000	-		-	-
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							-	-
Jumlah Total								52,291,626,523

Perhitungan Perkiraan Pendapatan Alternatif 7

No	Potensi Pendapatan	Retribusi /bulan/M ² (Rp)	Modul Unit (M ²)	Biaya Sewa/Unit (Rp)	Unit/ Luasan (M ²)	Tingkat Okupansi	Pendapatan Perbulan (Rp)	Pendapatan Pertahun (Rp)
	Apartment							
1	Sinkin Fund	1,000	27	27,000	-	70%	-	-
2	ServiceCharge	10,000	27	270,000	-		-	
3	Sewa apartment	5,500,000		5,500,000	-		-	
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							-	-
Hotel								
1	Sewa tipe standart	19,500,000		650,000	922	58.91%	10,589,425,175	127,073,102,102
2	Sewa tipe suit	36,000,000		1,200,000	10		212,067,000	2,544,804,000
Sub Total Pendapatan Residensial - Apartemen							10,801,492,175	129,617,906,102
Jumlah Total								129,617,906,102

Lampiran 8 Perhitungan Biaya Pengeluaran

Perhitungan Biaya Pengeluaran Alternatif 1

No	Potensi Pengeluaran	Besaran	Biaya/Bulan (Rp)	Biaya/Tahun (Rp)
	Apartment			
	Dikelola dari service charge	24.946.264		
	Biaya Operasional			
1	Biaya Air	10%	2.494.626	29.935.517
	Biaya Listrik	33%	8.232.267	98.787.206
	Biaya Gaji Karyawan	42%	10.477.431	125.729.171
2	Biaya Pemeliharaan	15%	3.741.940	44.903.275
		100%		
	Dikelola dari sinkin fund	1.870.970		
	Biaya Pemeliharaan	100%	1.870.970	22.451.638
Sub Total Biaya Pengeluaran Residential - Apartemen				321.806.807
	Hotel			
	Biaya Operasional Hotel			36.497.674.947
Sub Total Biaya Pengeluaran Hotel				36.497.674.947
Jumlah Total				36.819.481.753

Perhitungan Biaya Pengeluaran Alternatif 2

No	Potensi Pengeluaran	Besaran	Biaya/Bulan (Rp)	Biaya/Tahun (Rp)
	Apartment			
	Dikelola dari service charge	68.679.950		
	Biaya Operasional			
1	Biaya Air	10%	6.867.995	82.415.939
	Biaya Listrik	33%	22.664.383	271.972.600
	Biaya Gaji Karyawan	42%	28.845.579	346.146.946
2	Biaya Pemeliharaan	15%	10.301.992	123.623.909
		100%		
	Dikelola dari sinkin fund	5.150.996		
	Biaya Pemeliharaan	100%	5.150.996	61.811.955
Sub Total Biaya Pengeluaran Residential - Apartemen				885.971.349
	Hotel			
	Biaya Operasional Hotel			26.744.077.364
Sub Total Biaya Pengeluaran Hotel				26.744.077.364
Jumlah Total				27.630.048.713

Perhitungan Biaya Pengeluaran Alternatif 3

No	Potensi Pengeluaran	Besaran	Biaya/Bulan (Rp)	Biaya/Tahun (Rp)
	Apartment			
	Dikelola dari service charge	101.480.214		
	Biaya Operasional			
1	Biaya Air	10%	10.148.021	121.776.256
	Biaya Listrik	33%	33.488.470	401.861.646
	Biaya Gaji Karyawan	42%	42.621.690	511.460.277
2	Biaya Pemeliharaan	15%	15.222.032	182.664.385
		100%		
	Dikelola dari sinkin fund	7.611.016		
	Biaya Pemeliharaan	100%	7.611.016	91.332.192
Sub Total Biaya Pengeluaran Residential - Apartemen				1.309.094.756
	Hotel			
	Biaya Operasional Hotel			19.428.879.178
Sub Total Biaya Pengeluaran Hotel				19.428.879.178
Jumlah Total				20.737.973.933

Perhitungan Biaya Pengeluaran Alternatif 4

No	Potensi Pengeluaran	Besaran	Biaya/Bulan (Rp)	Biaya/Tahun (Rp)
	Apartment			
	Dikelola dari service charge	134.280.478		
	Biaya Operasional			
1	Biaya Air	10%	13.428.048	161.136.573
	Biaya Listrik	33%	44.312.558	531.750.692
	Biaya Gaji Karyawan	42%	56.397.801	676.773.608
2	Biaya Pemeliharaan	15%	20.142.072	241.704.860
		100%		
	Dikelola dari sinkin fund	10.071.036		
	Biaya Pemeliharaan	100%	10.071.036	120.852.430
Sub Total Biaya Pengeluaran Residential - Apartemen				1.732.218.162
	Hotel			
	Biaya Operasional Hotel			12.113.680.991
Sub Total Biaya Pengeluaran Hotel				12.113.680.991
Jumlah Total				13.845.899.153

Perhitungan Biaya Pengeluaran Alternatif 5

No	Potensi Pengeluaran	Besaran	Biaya/Bulan (Rp)	Biaya/Tahun (Rp)
	Apartment			
	Dikelola dari service charge	178.014.163		
	Biaya Operasional			
1	Biaya Air	10%	17.801.416	213.616.996
	Biaya Listrik	33%	58.744.674	704.936.086
	Biaya Gaji Karyawan	42%	74.765.949	897.191.382
2	Biaya Pemeliharaan	15%	26.702.124	320.425.494
		100%		
	Dikelola dari sinkin fund	13.351.062		
	Biaya Pemeliharaan	100%	13.351.062	160.212.747
Sub Total Biaya Pengeluaran Residential - Apartemen				2.296.382.705
	Hotel			
	Biaya Operasional Hotel			2.360.083.408
Sub Total Biaya Pengeluaran Hotel				2.360.083.408
Jumlah Total				4.656.466.113

Perhitungan Biaya Pengeluaran Alternatif 6

No	Potensi Pengeluaran	Besaran	Biaya/Bulan (Rp)	Biaya/Tahun (Rp)
	Apartment			
	Dikelola dari service charge	202,960,427		
	Biaya Operasional			
1	Biaya Air	10%	20,296,043	243,552,513
	Biaya Listrik	33%	66,976,941	803,723,292
	Biaya Gaji Karyawan	42%	85,243,379	1,022,920,553
2	Biaya Pemeliharaan	15%	30,444,064	365,328,769
		100%		
	Dikelola dari sinkin fund	20,296,043		
	Biaya Pemeliharaan	100%	20,296,043	243,552,513
Sub Total Biaya Pengeluaran Residential - Apartemen				2,679,077,640
	Hotel			
	Biaya Operasional Hotel			-
Sub Total Biaya Pengeluaran Hotel				-
Jumlah Total				2,679,077,640

Lampiran 9 Penilaian Kelayakan Finansial

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 1

Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,86%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	650,650,746,388	195,195,223,916	455,455,522,471	-	-	0	650,650,746,388	1	650,650,746,388	650,650,746,388
1				90,121,798,576	4,506,089,929	75,722,814,831	9,892,893,816	0.9020	8,923,772,160	640,757,852,571
2				92,825,452,533	4,641,272,627	75,722,814,831	12,461,365,076	0.8137	10,139,484,392	628,296,487,496
3				95,610,216,109	4,780,510,805	75,722,814,831	15,106,890,473	0.7340	11,087,929,547	613,189,597,023
4				98,478,522,592	4,923,926,130	75,722,814,831	17,831,781,632	0.6621	11,805,795,065	595,357,815,391
5				101,432,878,270	5,071,643,913	75,722,814,831	20,638,419,526	0.5972	12,325,429,588	574,719,395,865
6				104,475,864,618	5,223,793,231	75,722,814,831	23,529,256,557	0.5387	12,675,320,798	551,190,139,308
7				107,610,140,557	5,380,507,028	75,722,814,831	26,506,818,698	0.4859	12,880,522,714	524,683,320,610
8				110,838,444,773	5,541,922,239	75,722,814,831	29,573,707,704	0.4383	12,963,037,641	495,109,612,906
9				114,163,598,117	5,708,179,906	75,722,814,831	32,732,603,380	0.3954	12,942,157,476	462,377,009,525
10				117,588,506,060	5,879,425,303	75,722,814,831	35,986,265,926	0.3567	12,834,768,578	426,390,743,599
11				121,116,161,242	6,055,808,062	-	115,060,353,180	0.3217	37,017,073,898	311,330,390,419
12				124,749,646,079	6,237,482,304	-	118,512,163,775	0.2902	34,392,554,677	192,818,226,644
13				128,492,135,461	6,424,606,773	-	122,067,528,688	0.2618	31,954,114,485	70,750,697,956
14				132,346,899,525	6,617,344,976	-	125,729,554,549	0.2361	29,688,560,273	54,978,856,593
15				136,317,306,511	6,815,865,326	-	129,501,441,185	0.2130	27,583,634,387	184,480,297,779
16				140,406,825,706	7,020,341,285	-	133,386,484,421	0.1921	25,627,948,240	317,866,782,200
17				144,619,030,478	7,230,951,524	-	137,388,078,954	0.1733	23,810,920,699	455,254,861,153
18				148,957,601,392	7,447,880,070	-	141,509,721,322	0.1563	22,122,720,837	596,764,582,476
19				153,426,329,434	7,671,316,472	-	145,755,012,962	0.1410	20,554,214,741	742,519,595,438
20				158,029,119,317	7,901,455,966	-	150,127,663,351	0.1272	19,096,916,096	892,647,258,789
21				162,769,992,896	8,138,499,645	-	154,631,493,251	0.1147	17,742,940,266	1,047,278,752,040
22				167,653,092,683	8,382,654,634	-	159,270,438,049	0.1035	16,484,961,640	1,206,549,190,089
23				172,682,685,464	8,634,134,273	-	164,048,551,190	0.0934	15,316,173,993	1,370,597,741,279
24				177,863,166,027	8,893,158,301	-	168,970,007,726	0.0842	14,230,253,665	1,539,567,749,005
25				183,199,061,008	9,159,953,050	-	174,039,107,958	0.0760	13,221,325,343	1,713,606,856,963
26				188,695,032,839	9,434,751,642	-	179,260,281,197	0.0685	12,283,930,275	1,892,867,138,160
27				194,355,883,824	9,717,794,191	-	184,638,089,632	0.0618	11,412,996,738	2,077,505,227,792
28				200,186,560,338	10,009,328,017	-	190,177,232,321	0.0558	10,603,812,592	2,267,682,460,114
29				206,192,157,149	10,309,607,857	-	195,882,549,291	0.0503	9,851,999,793	2,463,565,009,405
30				212,377,921,863	10,618,896,093	-	201,759,025,770	0.0454	9,153,490,697	2,665,324,035,174
Jumlah				2,421,606,477,349	121,080,323,867	757,228,148,305			- 129,921,985,094	

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 2

Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,86%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	651,033,576,359	195,310,072,908	455,723,503,451	-	-	0	651,033,576,359	1	651,033,576,359	651,033,576,359
1				78,669,522,141	7,866,952,214	75,767,368,630	4,964,798,703	0.9020	4,478,440,108	4,964,798,703
2				84,176,388,691	8,417,638,869	75,767,368,630	8,618,808	0.8137	7,012,897	8,618,808
3				90,068,735,899	9,006,873,590	75,767,368,630	5,294,493,679	0.7340	3,885,973,292	5,294,493,679
4				96,373,547,412	9,637,354,741	75,767,368,630	10,968,824,041	0.6621	7,262,072,372	10,968,824,041
5				103,119,695,731	10,311,969,573	75,767,368,630	17,040,357,528	0.5972	10,176,638,119	17,040,357,528
6				110,338,074,432	11,033,807,443	75,767,368,630	23,536,898,359	0.5387	12,679,437,473	23,536,898,359
7				118,061,739,642	11,806,173,964	75,767,368,630	30,488,197,048	0.4859	14,815,203,554	30,488,197,048
8				126,326,061,417	12,632,606,142	75,767,368,630	37,926,086,646	0.4383	16,624,134,305	37,926,086,646
9				135,168,885,717	13,516,888,572	75,767,368,630	45,884,628,515	0.3954	18,142,342,089	45,884,628,515
10				144,630,707,717	14,463,070,772	75,767,368,630	54,400,268,315	0.3567	19,402,259,068	54,400,268,315
11				154,754,857,257	15,475,485,726		139,279,371,531	0.3217	44,808,786,398	139,279,371,531
12				165,587,697,265	16,558,769,727		149,028,927,539	0.2902	43,248,603,144	149,028,927,539
13				177,178,836,074	17,717,883,607		159,460,952,466	0.2618	41,742,743,428	159,460,952,466
14				189,581,354,599	18,958,135,460		170,623,219,139	0.2361	40,289,315,775	170,623,219,139
15				202,852,049,421	20,285,204,942		182,566,844,479	0.2130	38,886,494,569	182,566,844,479
16				217,051,692,880	21,705,169,288		195,346,523,592	0.1921	37,532,517,760	195,346,523,592
17				232,245,311,382	23,224,531,138		209,020,780,244	0.1733	36,225,684,650	209,020,780,244
18				248,502,483,178	24,850,248,318		223,652,234,861	0.1563	34,964,353,758	223,652,234,861
19				265,897,657,001	26,589,765,700		239,307,891,301	0.1410	33,746,940,755	239,307,891,301
20				284,510,492,991	28,451,049,299		256,059,443,692	0.1272	32,571,916,478	256,059,443,692
21				304,426,227,500	30,442,622,750		273,983,604,750	0.1147	31,437,805,008	273,983,604,750
22				325,736,063,425	32,573,606,343		293,162,457,083	0.1035	30,343,181,813	293,162,457,083
23				348,537,587,865	34,853,758,787		313,683,829,079	0.0934	29,286,671,965	313,683,829,079
24				372,935,219,016	37,293,521,902		335,641,697,114	0.0842	28,266,948,405	335,641,697,114
25				399,040,684,347	39,904,068,435		359,136,615,912	0.0760	27,282,730,285	359,136,615,912
26				426,973,532,251	42,697,353,225		384,276,179,026	0.0685	26,332,781,350	384,276,179,026
27				456,861,679,509	45,686,167,951		411,175,511,558	0.0618	25,415,908,393	411,175,511,558
28				488,841,997,074	48,884,199,707		439,957,797,367	0.0558	24,530,959,752	439,957,797,367
29				523,060,936,869	52,306,093,687		470,754,843,182	0.0503	23,676,823,863	470,754,843,182
30				559,675,202,450	55,967,520,245		503,707,682,205	0.0454	22,852,427,867	503,707,682,205
Jumlah				3,225,095,790,847	322,509,579,085	757,673,686,302	2,144,912,525,461		100,912,626,323	

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 3

Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,50%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	659,600,617,162	197,880,185,149	461,720,432,013	-	-	11,28%	- 659,600,617,162	1	- 659,600,617,162	- 659,600,617,162
1				70,080,314,815	7,008,031,482	76,764,401,905	- 13,692,118,571	0.88676	- 12,141,632,146	- 13,692,118,571
2				74,985,936,852	7,498,593,685	76,764,401,905	- 9,277,058,738	0.78634	- 7,294,963,873	- 9,277,058,738
3				80,234,952,432	8,023,495,243	76,764,401,905	- 4,552,944,716	0.69730	- 3,174,765,379	- 4,552,944,716
4				85,851,399,102	8,585,139,910	76,764,401,905	501,857,287	0.61834	310,317,246	501,857,287
5				91,860,997,039	9,186,099,704	76,764,401,905	5,910,495,430	0.54832	3,240,828,010	5,910,495,430
6				98,291,266,832	9,829,126,683	76,764,401,905	11,697,738,244	0.48623	5,687,748,918	11,697,738,244
7				105,171,655,510	10,517,165,551	76,764,401,905	17,890,088,054	0.43117	7,713,605,346	17,890,088,054
8				112,533,671,396	11,253,367,140	76,764,401,905	24,515,902,351	0.38234	9,373,445,085	24,515,902,351
9				120,411,028,393	12,041,102,839	76,764,401,905	31,605,523,649	0.33905	10,715,705,425	31,605,523,649
10				128,839,800,381	12,883,980,038	76,764,401,905	39,191,418,438	0.30065	11,782,981,007	39,191,418,438
11				137,858,586,408	13,785,858,641		124,072,727,767	0.26661	33,078,586,686	124,072,727,767
12				147,508,687,456	14,750,868,746		132,757,818,711	0.23642	31,386,084,733	132,757,818,711
13				157,834,295,578	15,783,429,558		142,050,866,020	0.20964	29,780,181,488	142,050,866,020
14				168,882,696,269	16,888,269,627		151,994,426,642	0.18590	28,256,446,034	151,994,426,642
15				180,704,485,007	18,070,448,501		162,634,036,507	0.16485	26,810,674,165	162,634,036,507
16				193,353,798,958	19,335,379,896		174,018,419,062	0.14618	25,438,876,791	174,018,419,062
17				206,888,564,885	20,688,856,488		186,199,708,396	0.12963	24,137,268,925	186,199,708,396
18				221,370,764,427	22,137,076,443		199,233,687,984	0.11495	22,902,259,244	199,233,687,984
19				236,866,717,937	23,686,671,794		213,180,046,143	0.10193	21,730,440,180	213,180,046,143
20				253,447,388,192	25,344,738,819		228,102,649,373	0.09039	20,618,578,516	228,102,649,373
21				271,188,705,366	27,118,870,537		244,069,834,829	0.08016	19,563,606,466	244,069,834,829
22				290,171,914,741	29,017,191,474		261,154,723,267	0.07108	18,562,613,212	261,154,723,267
23				310,483,948,773	31,048,394,877		279,435,553,896	0.06303	17,612,836,869	279,435,553,896
24				332,217,825,187	33,221,782,519		298,996,042,669	0.05589	16,711,656,867	298,996,042,669
25				355,473,072,951	35,547,307,295		319,925,765,656	0.04956	15,856,586,724	319,925,765,656
26				380,356,188,057	38,035,618,806		342,320,569,251	0.04395	15,045,267,176	342,320,569,251
27				406,981,121,221	40,698,112,122		366,283,009,099	0.03897	14,275,459,677	366,283,009,099
28				435,469,799,707	43,546,979,971		391,922,819,736	0.03456	13,545,040,219	391,922,819,736
29				465,952,685,686	46,595,268,569		419,357,417,117	0.03065	12,851,993,468	419,357,417,117
30				498,569,373,684	49,856,937,368		448,712,436,316	0.02718	12,194,407,210	448,712,436,316
Jumlah				2,872,977,007,869	287,297,700,787	767,644,019,049	1,818,035,288,033		- 213,028,482,874	

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 4

Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,50%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	673,859,219,225	202,157,765,767	471,701,453,457	-		11,28%	673,859,219,225	1	673,859,219,225	673,859,219,225
1				61,491,107,489	6,149,110,749	78,423,819,787	23,081,823,047	0.88676	20,468,052,715	23,081,823,047
2				65,795,485,013	6,579,548,501	78,423,819,787	19,207,883,275	0.78634	15,104,012,870	19,207,883,275
3				70,401,168,964	7,040,116,896	78,423,819,787	15,062,767,720	0.69730	10,503,258,100	15,062,767,720
4				75,329,250,792	7,532,925,079	78,423,819,787	10,627,494,075	0.61834	6,571,379,518	10,627,494,075
5				80,602,298,347	8,060,229,835	78,423,819,787	5,881,751,275	0.54832	3,225,067,087	5,881,751,275
6				86,244,459,231	8,624,445,923	78,423,819,787	803,806,479	0.48623	390,831,914	803,806,479
7				92,281,571,378	9,228,157,138	78,423,819,787	4,629,594,452	0.43117	1,996,125,699	4,629,594,452
8				98,741,281,374	9,874,128,137	78,423,819,787	10,443,333,449	0.38234	3,992,919,012	10,443,333,449
9				105,653,171,070	10,565,317,107	78,423,819,787	16,664,034,176	0.33905	5,649,863,087	16,664,034,176
10				113,048,893,045	11,304,889,305	78,423,819,787	23,320,183,953	0.30065	7,011,261,535	23,320,183,953
11				120,962,315,558	12,096,231,556	78,423,819,787	30,442,264,215	0.26661	8,116,103,304	30,442,264,215
12				129,429,677,647	12,942,967,765	78,423,819,787	38,062,890,095	0.23642	8,998,679,741	38,062,890,095
13				138,489,755,083	13,848,975,508	78,423,819,787	46,216,959,787	0.20964	9,689,131,005	46,216,959,787
14				148,184,037,938	14,818,403,794	78,423,819,787	54,941,814,357	0.18590	10,213,929,857	54,941,814,357
15				158,556,920,594	15,855,692,059	78,423,819,787	64,277,408,747	0.16485	10,596,309,968	64,277,408,747
16				169,655,905,036	16,965,590,504	78,423,819,787	74,266,494,745	0.14618	10,856,645,059	74,266,494,745
17				181,531,818,388	18,153,181,839	78,423,819,787	84,954,816,762	0.12963	11,012,784,479	84,954,816,762
18				194,239,045,675	19,423,904,568	78,423,819,787	96,391,321,321	0.11495	11,080,350,176	96,391,321,321
19				207,835,778,873	20,783,577,887	78,423,819,787	108,628,381,198	0.10193	11,072,999,477	108,628,381,198
20				222,384,283,394	22,238,428,339	78,423,819,787	121,722,035,267	0.09039	11,002,657,567	121,722,035,267
21				237,951,183,231	23,795,118,323	78,423,819,787	135,732,245,121	0.08016	10,879,723,134	135,732,245,121
22				254,607,766,058	25,460,776,606	78,423,819,787	150,723,169,664	0.07108	10,713,250,236	150,723,169,664
23				272,430,309,682	27,243,030,968	78,423,819,787	166,763,458,926	0.06303	10,511,109,115	166,763,458,926
24				291,500,431,359	29,150,043,136	78,423,819,787	183,926,568,436	0.05589	10,280,128,369	183,926,568,436
25				311,905,461,554	31,190,546,155	78,423,819,787	202,291,095,612	0.04956	10,026,220,596	202,291,095,612
26				333,738,843,863	33,373,884,386	78,423,819,787	221,941,139,690	0.04395	9,754,493,431	221,941,139,690
27				357,100,562,934	35,710,056,293	78,423,819,787	242,966,686,853	0.03897	9,469,347,622	242,966,686,853
28				382,097,602,339	38,209,760,234	78,423,819,787	265,464,022,318	0.03456	9,174,563,659	265,464,022,318
29				408,844,434,503	40,884,443,450	78,423,819,787	289,536,171,265	0.03065	8,873,378,245	289,536,171,265
30				437,463,544,918	43,746,354,492	78,423,819,787	315,293,370,639	0.02718	8,568,551,796	315,293,370,639
Jumlah				2,520,858,224,890	252,085,822,489	2,352,714,593,620	83,942,191,219		510,581,295,259	

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 5

Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,50%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	686,653,893,776	205,996,168,133	480,657,725,643	-	-	11,28%	686,653,893,776	1	686,653,893,776	686,653,893,776
1				50,038,831,054	5,003,883,105	54,204,205,676	9,169,257,727	0.88676	8,130,937,064	9,169,257,727
2				53,541,549,228	5,354,154,923	54,204,205,676	6,016,811,371	0.78634	4,731,286,372	6,016,811,371
3				57,289,457,674	5,728,945,767	54,204,205,676	2,643,693,769	0.69730	1,843,445,940	2,643,693,769
4				61,299,719,711	6,129,971,971	54,204,205,676	965,542,064	0.61834	597,030,993	965,542,064
5				65,590,700,091	6,559,070,009	54,204,205,676	4,827,424,406	0.54832	2,646,961,226	4,827,424,406
6				70,182,049,097	7,018,204,910	54,204,205,676	8,959,638,512	0.48623	4,356,412,598	8,959,638,512
7				75,094,792,534	7,509,479,253	54,204,205,676	13,381,107,605	0.43117	5,769,484,356	13,381,107,605
8				80,351,428,012	8,035,142,801	54,204,205,676	18,112,079,534	0.38234	6,924,998,332	18,112,079,534
9				85,976,027,973	8,597,602,797	54,204,205,676	23,174,219,499	0.33905	7,857,111,066	23,174,219,499
10				91,994,349,931	9,199,434,931	54,204,205,676	28,590,709,261	0.30065	8,595,855,870	28,590,709,261
11				98,433,954,426	9,843,395,443	54,204,205,676	34,386,353,307	0.26661	9,167,622,806	34,386,353,307
12				105,324,331,236	10,532,433,124	54,204,205,676	40,587,692,436	0.23642	9,595,583,645	40,587,692,436
13				112,697,034,422	11,269,703,442	54,204,205,676	47,223,125,304	0.20964	9,900,068,063	47,223,125,304
14				120,585,826,832	12,058,582,683	54,204,205,676	54,323,038,472	0.18590	10,098,896,643	54,323,038,472
15				129,026,834,710	12,902,683,471	54,204,205,676	61,919,945,563	0.16485	10,207,675,592	61,919,945,563
16				138,058,713,139	13,805,871,314	54,204,205,676	70,048,636,149	0.14618	10,240,057,541	70,048,636,149
17				147,722,823,059	14,772,282,306	54,204,205,676	78,746,335,077	0.12963	10,207,972,305	78,746,335,077
18				158,063,420,673	15,806,342,067	54,204,205,676	88,052,872,930	0.11495	10,121,831,019	88,052,872,930
19				169,127,860,121	16,912,786,012	54,204,205,676	98,010,868,432	0.10193	9,990,706,691	98,010,868,432
20				180,966,810,329	18,096,681,033	54,204,205,676	108,665,923,620	0.09039	9,822,493,883	108,665,923,620
21				193,634,487,052	19,363,448,705	54,204,205,676	120,066,832,671	0.08016	9,624,049,878	120,066,832,671
22				207,188,901,146	20,718,890,115	54,204,205,676	132,265,805,355	0.07108	9,401,319,475	132,265,805,355
23				221,692,124,226	22,169,212,423	54,204,205,676	145,318,706,127	0.06303	9,159,445,279	145,318,706,127
24				237,210,572,922	23,721,057,292	54,204,205,676	159,285,309,953	0.05589	8,902,865,136	159,285,309,953
25				253,815,313,026	25,381,531,303	54,204,205,676	174,229,576,047	0.04956	8,635,398,205	174,229,576,047
26				271,582,384,938	27,158,238,494	54,204,205,676	190,219,940,768	0.04395	8,360,320,963	190,219,940,768
27				290,593,151,884	29,059,315,188	54,204,205,676	207,329,631,019	0.03897	8,080,434,293	207,329,631,019
28				310,934,672,516	31,093,467,252	54,204,205,676	225,636,999,588	0.03456	7,798,122,692	225,636,999,588
29				332,700,099,959	33,270,009,959	54,204,205,676	245,225,883,956	0.03065	7,515,406,501	245,225,883,956
30				355,989,106,563	35,598,910,656	54,204,205,676	266,185,990,231	0.02718	7,233,987,953	266,185,990,231
Jumlah				2,051,366,514,252	205,136,651,425	1,626,126,170,282	220,103,692,545		- 480,547,450,150	

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 6

ALTERNATIF 6: HOTEL 6%				3%		Modal sendiri dan bunga deposito				
Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,50%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	697,788,502,781	209,336,550,834	488,451,951,946	-	-	0	697,788,502,781	1	- 697,788,502,781	- 697,788,502,781
1				49,612,548,883	2,480,627,444	81,208,712,785	- 34,076,791,346	0.9020	- 30,738,581,405	- 731,865,294,127
2				51,100,925,350	2,555,046,267	81,208,712,785	- 32,662,833,703	0.8137	- 26,576,887,085	- 764,528,127,830
3				52,633,953,110	2,631,697,656	81,208,712,785	- 31,206,457,330	0.7340	- 22,904,448,861	- 795,734,585,160
4				54,212,971,704	2,710,648,585	81,208,712,785	- 29,706,389,667	0.6621	- 19,667,555,142	- 825,440,974,827
5				55,839,360,855	2,791,968,043	81,208,712,785	- 28,161,319,973	0.5972	- 16,818,166,042	- 853,602,294,800
6				57,514,541,680	2,875,727,084	81,208,712,785	- 26,569,898,189	0.5387	- 14,313,328,698	- 880,172,192,989
7				59,239,977,931	2,961,998,897	81,208,712,785	- 24,930,733,751	0.4859	- 12,114,651,932	- 905,102,926,740
8				61,017,177,269	3,050,858,863	81,208,712,785	- 23,242,394,380	0.4383	- 10,187,834,283	- 928,345,321,120
9				62,847,692,587	3,142,384,629	81,208,712,785	- 21,503,404,828	0.3954	- 8,502,240,055	- 949,848,725,948
10				64,733,123,364	3,236,656,168	81,208,712,785	- 19,712,245,589	0.3567	- 7,030,518,554	- 969,560,971,537
11				66,675,117,065	3,333,755,853	-	63,341,361,212	0.3217	20,378,104,047	- 906,219,610,325
12				68,675,370,577	3,433,768,529	-	65,241,602,048	0.2902	18,933,291,691	- 840,978,008,277
13				70,735,631,695	3,536,781,585	-	67,198,850,110	0.2618	17,590,916,870	- 773,779,158,167
14				72,857,700,645	3,642,885,032	-	69,214,815,613	0.2361	16,343,716,738	- 704,564,342,553
15				75,043,431,665	3,752,171,583	-	71,291,260,082	0.2130	15,184,943,388	- 633,273,082,472
16				77,294,734,615	3,864,736,731	-	73,429,997,884	0.1921	14,108,327,341	- 559,843,084,588
17				79,613,576,653	3,980,678,833	-	75,632,897,821	0.1733	13,108,043,623	- 484,210,186,767
18				82,001,983,953	4,100,099,198	-	77,901,884,755	0.1563	12,178,680,256	- 406,308,302,012
19				84,462,043,471	4,223,102,174	-	80,238,941,298	0.1410	11,315,208,970	- 326,069,360,714
20				86,995,904,776	4,349,795,239	-	82,646,109,537	0.1272	10,512,958,000	- 243,423,251,178
21				89,605,781,919	4,480,289,096	-	85,125,492,823	0.1147	9,767,586,812	- 158,297,758,355
22				92,293,955,376	4,614,697,769	-	87,679,257,608	0.1035	9,075,062,617	- 70,618,500,747
23				95,062,774,038	4,753,138,702	-	90,309,635,336	0.0934	8,431,638,549	- 19,691,134,588
24				97,914,657,259	4,895,732,863	-	93,018,924,396	0.0842	7,833,833,398	- 112,710,058,984
25				100,852,096,977	5,042,604,849	-	95,809,492,128	0.0760	7,278,412,773	- 208,519,551,112
26				103,877,659,886	5,193,882,994	-	98,683,776,892	0.0685	6,762,371,600	- 307,203,328,003
27				106,993,989,682	5,349,699,484	-	101,644,290,198	0.0618	6,282,917,868	- 408,847,618,202
28				110,203,809,373	5,510,190,469	-	104,693,618,904	0.0558	5,837,457,517	- 513,541,237,106
29				113,509,923,654	5,675,496,183	-	107,834,427,471	0.0503	5,423,580,410	- 621,375,664,577
30				116,915,221,364	5,845,761,068	-	111,069,460,295	0.0454	5,039,047,287	- 732,445,124,873
Jumlah				1,333,107,767,848	66,655,388,392	812,087,127,853			- 645,256,615,082	

Penilaian Kelayakan Finansial Alternatif 7

Tahun	Investasi	Modal Sendiri (30%)	Modal Pinjaman (70%)	Pendapatan Efektif per Tahun (kenaikan % per tahun)	Kontribusi 5% untuk pemilik lahan (Pemerintah)	Angsuran Pinjaman bank (10,50%)	Pendapatan Bersih (Rp/th)	DF (MARR 10,50%)	Present Value	Pendapatan Kumulatif
0	719,134,347,213	215,740,304,164	503,394,043,049	-	-	0	- 719,134,347,213	1	- 719,134,347,213	- 719,134,347,213
1				90,338,635,147	4,516,931,757	83,692,944,817	2,128,758,573	0.9020	1,920,222,419	- 717,005,588,639
2				93,048,794,202	4,652,439,710	83,692,944,817	4,703,409,675	0.8137	3,827,040,513	- 712,302,178,964
3				95,840,258,028	4,792,012,901	83,692,944,817	7,355,300,310	0.7340	5,398,533,324	- 704,946,878,654
4				98,715,465,769	4,935,773,288	83,692,944,817	10,086,747,664	0.6621	6,678,080,646	- 694,860,130,991
5				101,676,929,742	5,083,846,487	83,692,944,817	12,900,138,438	0.5972	7,704,066,089	- 681,959,992,552
6				104,727,237,634	5,236,361,882	83,692,944,817	15,797,930,936	0.5387	8,510,419,446	- 666,162,061,617
7				107,869,054,763	5,393,452,738	83,692,944,817	18,782,657,208	0.4859	9,127,102,183	- 647,379,404,408
8				111,105,126,406	5,555,256,320	83,692,944,817	21,856,925,269	0.4383	9,580,541,872	- 625,522,479,139
9				114,438,280,198	5,721,914,010	83,692,944,817	25,023,421,372	0.3954	9,894,020,840	- 600,499,057,768
10				117,871,428,604	5,893,571,430	83,692,944,817	28,284,912,357	0.3567	10,088,023,722	- 572,214,145,410
11				121,407,571,462	6,070,378,573	-	115,337,192,889	0.3217	37,106,138,426	- 456,876,952,521
12				125,049,798,606	6,252,489,930	-	118,797,308,676	0.2902	34,475,304,509	- 338,079,643,845
13				128,801,292,564	6,440,064,628	-	122,361,227,936	0.2618	32,030,997,334	- 215,718,415,909
14				132,665,331,341	6,633,266,567	-	126,032,064,774	0.2361	29,759,992,110	- 89,686,351,135
15				136,645,291,281	6,832,264,564	-	129,813,026,717	0.2130	27,650,001,690	40,126,675,582
16				140,744,650,020	7,037,232,501	-	133,707,417,519	0.1921	25,689,610,086	173,834,093,101
17				144,966,989,520	7,248,349,476	-	137,718,640,044	0.1733	23,868,210,706	311,552,733,145
18				149,315,999,206	7,465,799,960	-	141,850,199,246	0.1563	22,175,948,969	453,402,932,391
19				153,795,479,182	7,689,773,959	-	146,105,705,223	0.1410	20,603,668,986	599,508,637,614
20				158,409,343,558	7,920,467,178	-	150,488,876,380	0.1272	19,142,864,023	749,997,513,994
21				163,161,623,864	8,158,081,193	-	155,003,542,671	0.1147	17,785,630,474	905,001,056,665
22				168,056,472,580	8,402,823,629	-	159,653,648,951	0.1035	16,524,625,102	1,064,654,705,617
23				173,098,166,758	8,654,908,338	-	164,443,258,420	0.0934	15,353,025,307	1,229,097,964,037
24				178,291,111,761	8,914,555,588	-	169,376,556,172	0.0842	14,264,492,212	1,398,474,520,209
25				183,639,845,113	9,181,992,256	-	174,457,852,858	0.0760	13,253,136,369	1,572,932,373,067
26				189,149,040,467	9,457,452,023	-	179,691,588,443	0.0685	12,313,485,892	1,752,623,961,510
27				194,823,511,681	9,741,175,584	-	185,082,336,097	0.0618	11,440,456,854	1,937,706,297,607
28				200,668,217,031	10,033,410,852	-	190,634,806,180	0.0558	10,629,325,780	2,128,341,103,786
29				206,688,263,542	10,334,413,177	-	196,353,850,365	0.0503	9,875,704,089	2,324,694,954,151
30				212,888,911,448	10,644,445,572	-	202,244,465,876	0.0454	9,175,514,353	2,526,939,420,027
Jumlah				2,427,432,957,234	121,371,647,862	836,929,448,166			- 243,288,162,891	

Lampiran 10 Hasil Kuesioner

DATA RESPONDEN						
Nama : AGUS IMAM SONHAJI			No Telp : 082139692544			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : BAPPEKO SURABAYA						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		lokasi premium di pusat kota			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel				✓		
Kantor			✓			
Retail	✓					
Apartemen	✓					
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : Hotel skala prioritas sedang karena bisa di huni / swasta , demikian juga kantor. Retail juga proporsional karena di mendukung pengembangan city logistik dan apartemen di mendukung penyelesaian backlog rumah di 86y						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan)			<input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)		
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input checked="" type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)	
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas ... menengah dengan Kelas atas)					

DATA RESPONDEN						
Nama : <u>Ivan Wijaya</u>			No Telp : <u>081230255915</u>			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : <u>Bappeko</u>						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? <u>lawasan pusat penduduk & merupakan jalan utama</u>					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use) <input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru) <input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor			✓			
Retail				✓		
Apartemen		✓				
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
	<u>Pasar</u>		✓			
	<u>Pusat perbelanjaan</u>			✓		
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian :	<u>- Pemilihan akan lahan pemanfaatan fungsi</u> <u>- Arak pengembangan kota utk menunjang perdagangan & jasa</u>					
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) <input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah <input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas <input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas <u>menengah</u> dengan Kelas <u>menengah bawah</u>)					

DATA RESPONDEN						
Nama : DEWI			No Telp : 087 842 922 333			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : DPR KPCKTR						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? u/ Mixed use					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel				✓		
Kantor		✓				
Retail			✓			
Apartemen						✓
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : - Hotel bintang 3 dan 4 dan bukan hotel budget. - Apartemen tdk mungkin, karena di tanah aset tak mgkn Stratatitle. - Kantor u/ disewakan - Retail + Kuliner + amusemen area						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> 55% : 25% : 20% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)	
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas dengan Kelas)					

DATA RESPONDEN						
Nama : IBRAHIM ZAKY			No Telp :			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : DPBT						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		akses, lokasi yg berada di tengah kota, sejarah lokasi			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor						✓
Retail					✓	
Apartemen				✓		
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : Surabaya sebagai pengembangan kota jasa membutuhkan sarana penunjang, selain itu pengembangan kota berbasis perdagangan. Lokasi diutamakan berada dalam simpul akses / lokasi yang utama dalam skala kota maupun wilayah. Disekitar Surabaya (Gresik, Sidoarjo, Mojokerto dll) sehingga kebutuhan one-stop building menjadi pilihan.						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (KelasMenengah.... dengan Kelasatas.....)					

DATA RESPONDEN						
Nama : MAZTRI INDRAWANTO			No Telp : 087851063234			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain :						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		- AKSES JALAN UTAMA - ELEMEN SUNGAI DI DEPAN - POSISI TENGAH KOTA - PERMUKIMAN DI SEKITAR			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel				✓		
Kantor				✓		
Retail		✓				
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
	HIBURAN	✓				
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : Retail di alternatifkan / direkomendasi dengan pola penataan yg 'outdoor', dilengkapi dengan obyek atraksi hiburan, Area dikembangkan secara integratif dengan pengembangan daya tarik sungai / kalimas						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)	<input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)	<input type="checkbox"/> 40% : 30% : 30% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)			
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas RENDAH dengan Kelas ATAS) <div style="text-align: center;">MENENGAH</div>					

DATA RESPONDEN						
Nama : <u>Didik. Darpano</u>			No Telp :			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain :						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recomend Not Recomend → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel				✓		
Kantor			✓			
Retail				✓		
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
	<u>Sport</u>					
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian :						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> <u>30%</u> : <u>40%</u> : <u>30%</u> (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas dengan Kelas)					

DATA RESPONDEN						
Nama : ADRI V. TANJUNG			No Telp : 089 23099487			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : WAPKA						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		LOKASI, SUNGAI dan AKSESIBILITAS			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel			✓			
Kantor						✓
Retail				✓		
Apartemen		✓				
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : melihat tren pembangunan di sekitar tapak .						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas Menengah dengan Kelas Atas)					

DATA RESPONDEN						
Nama : <u>Vica Yustisiana</u>			No Telp : <u>081330118008</u>			
Instansi/ Dinas/ Badan Usaha/ Lain-lain : <u>Citra Garden Sidoarjo (perumahan / developer)</u>						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? <u>lokasi strategis (mudah dijangkau)</u>					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recomend Not Recomend → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor			✓			
Retail				✓		
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : <u>Mixed Use</u> → hotel bintang 3-4, dg cafe - meeting yg bisa disewa (bisnis centre) <u>pertimbangan</u> = <u>lokasi strategis, namun kondisi lingkungan kurang mendukung.</u> <u>ikarena image-nya "middle - low".</u>						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> <u>55% : 25% : 20%</u> (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)	
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas <u>Menengah</u> ... dengan Kelas <u>Atas</u>)					

note = mungkin bisa mengasar segmen Gen Y, Z

DATA RESPONDEN						
Nama : <u>Nada Putri P.</u>			No Telp :			
Instasi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : <u>SWASTA</u>						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		<u>lahan luas, lokasi dipinggir jalan arteri, banyak angkutan lewar</u>			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel						
Kantor		✓				
Retail		✓				
Apartemen		✓				
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : <u>SOHO, bisa menjadi alternatif pilihan, untuk meningkatkan industri kreatif anak muda</u>						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> <u>50%</u> : <u>30%</u> : <u>20%</u> (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas <u>menengah</u> dengan Kelas <u>atas</u>)					

DATA RESPONDEN						
Nama : VINCENT TANTONO			No Telp : 081217031999			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : PAKUWON INTI GROUP						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		LOKASI			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor					✓	
Retail				✓		
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
Lain-lain						✓
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian :						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)	<input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)	<input checked="" type="checkbox"/> 55% : 30% : 15% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)			
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas <u>MBM</u> dengan Kelas <u>MPA</u>)					

DATA RESPONDEN						
Nama : <u>Anitya Sartanyo</u>			No Telp :			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : <u>Smamas</u>						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? - Pusat kota (komersial) - Keberadaan lahan yg/ landed - Sungai Kalimas sebagai penunjang Rekreasi					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use) <input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru) <input type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel						✓
Kantor				✓		
Retail		✓				
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : <u>kawasan jalan raya ngigel adalah daerah strategis / pusat kota yang berpotensi sbg kawasan CBD. Demand untuk hunian dalam bentuk apartemen dengan segmen tertentu (middle) masih tinggi. Namun perlu dilakukan penataan lingkungan sekitar, termasuk fasilitas rekreasi + parkir</u>						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> 100% : ----% : ----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) <input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah <input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas <input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas <u>menengah</u> dengan Kelas <u>atas</u>)					

DATA RESPONDEN						
Nama : ADI DHARMA			No Telp : 081332000506			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : PT BUMI MANDIRILAND DEVELOPMENT						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? - AKSES - SUNGAI					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor				✓		
Retail			✓			
Apartemen		✓				
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : - KEMUDAHAN AKSES - POSSI SITE DI TENGAH KOTA - JEN SUNGAI SBG DAYA TARIK KHAS KOTA SOY						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas dengan Kelas)					

DATA RESPONDEN						
Nama : <u>Adjie P</u>			No Telp : <u>081237 487 033</u>			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : <u>ITS</u>						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? <u>lokasi strategis berada di daerah berkembang pesat</u>					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		← Highly Recommended (5 to 4) Not Recommended (3 to 1) →				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor		✓				
Retail		✓				
Apartemen		✓				
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian :	<u>optmiasi land value pada daerah yg sudah berkembang pesat</u>					
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> -----% : -----% : -----% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas <u>menengah</u> dengan Kelas <u>atas</u>)					

DATA RESPONDEN						
Nama : RA. Retno Hartijanti			No Telp : 08123183631			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : Untag Sby						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? lokasi yg strategis					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel		✓				
Kantor		✓				
Retail			✓			
Apartemen				✓		
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : - Kantor sbg working space , sangat potensial - Hotel bintang 3-4 , sesuai bagi lokasi tsb. - Retail kelas menengah keatas.						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)		<input type="checkbox"/> 50% : 30% : 20% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)	
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemanfaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input checked="" type="checkbox"/> Campuran (Kelas Menengah dengan Kelas Atas)					

DATA RESPONDEN						
Nama : Benny Poerbantano			No Telp : 081. 2306. 7161			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : Prodi Arsitektur UK - PETRA - AKADEMISI						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ?		Akses transport, Jalan & Rel Fasilitas Pelayanan Sekitar, jasa perdagangan.			
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input checked="" type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> ← Highly Recommended Not Recommended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel						✓
Kantor						✓
Retail						✓
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
	INDUSTRI non POLUTIF				✓	
	UMKM .			✓		
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian : Menghindari pemusatan / konsentrasi hotel, kantor, retail dengan yg sudah ada dalam radius berdekatan, yg berimplikasi pada lalu lintas Jalan raya. Campuran industri non-polutif, dengan perumahan beserta penunjangnya, mendorong UMKM. dgn transportasi barabari p2i						
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2)	<input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2)	<input type="checkbox"/> 40% : 40% : 30% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)			
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas MBR dengan Kelas menengah) + Atas .					

DATA RESPONDEN						
Nama : ARPA C. PRANDWO.			No Telp : 082111210697.			
Instansi/ Dinas/Badan Usaha/Lain-lain : UPN. / IAI.						
KUISIONER						
A. PELUANG PENGEMBANGAN						
A.1	Menurut anda apakah Tapak Studi (Ex PT. Iglas) punya potensi untuk dikembangkan 5 tahun kedepan ? (jika iya lanjut ke pertanyaan A.2)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ya <input type="checkbox"/> Tidak					
A.2	Elemen apa yang dapat menjadi daya tarik dan peluang pengembangan kawasan ? - FRONT RIVER . - JALUR HERITAGE / PENINGGALAN .					
B. SKEMA PENGEMBANGAN						
B	Menurut anda bagaimana arahan skema pengembangan kawasan yang paling tepat diterapkan di dalam Tapak Studi, dengan pertimbangan keberadaan bangunan eksisting yang ada saat ini ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Optimalisasi Eksisting (Memanfaatkan bangunan eksisting - Adaptive Re-use)					
	<input checked="" type="checkbox"/> In Fill Development (Memanfaatkan eksisting bangunan yang sudah ada dan menambahkan fungsi dan bangunan baru)					
	<input type="checkbox"/> New Development (Pembongkaran bangunan eksisting dengan pengembangan bangunan yang baru)					
C. JENIS PENGEMBANGAN FUNGSI						
C.1	Menurut anda, jenis pengembangan fungsi/ kegiatan apakah yang tepat/ direkomendasikan dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan penilaian pada masing-masing alternatif fungsi. Penilaian bersifat prioritas yang memberi kontribusi pendapatan signifikan)					
Arahan Pengembangan Fungsi		Skala Prioritas				
		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ← Highly Rekomended Not Rekomended → </div>				
		5	4	3	2	1
Hotel			✓			
Kantor					✓	
Retail						✗
Apartemen			✓			
Lain-lain (Silahkan diisi pada baris dibawah, jika ada alternatif selain yang disebut diatas):						
C.2	Apa pertimbangan anda dalam memberikan penilaian arahan fungsi diatas ?					
Uraian :	Traffic. yang lebih sebagai destinasi dan bukan mediasi (yang lebih cocok sebagai retail). Secara spasial ruas jalan tidak memberikan dukungan atas kegiatan retail maupun kantor.					
D. SKENARIO PEMANFAATAN FUNGSI						
D.1	Menurut anda bagaimana skenario pemanfaatan pengembangan fungsi yang paling tepat dikembangkan di dalam Tapak Studi ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> Single Use (Peruntukan Tunggal, dengan salah satu fungsi dominan) <input checked="" type="checkbox"/> Mixed Use (Peruntukan Campuran)					
D.2	Jika memilih Mixed Use, berapa arahan komposisi pemanfaatan guna lahan yang direkomendasikan ? (Berikan tanda pada salah satu alternatif dibawah)					
	<input type="checkbox"/> 50% : 50% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input type="checkbox"/> 65% : 35% (fungsi 1) : (fungsi 2) <input checked="" type="checkbox"/> 20% : 30% : 20% (fungsi 1) : (fungsi 2) : (fungsi 3)					
E. TARGET PASAR PENGGUNA						
E	Menurut anda siapakah sasaran kelas pengguna yang tepat dalam pemafaatan lahan di Tapak Studi ?					
	<input type="checkbox"/> Kelas MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Menengah					
	<input type="checkbox"/> Kelas Masyarakat Berpenghasilan Atas					
	<input type="checkbox"/> Campuran (Kelas dengan Kelas)					